

Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 3a :

Règlement écrit



THÉMÉRICOURT

Arrêt : 4/06/2018

Enquête publique : 13/05/2019 au 15/06/2019

Approbation : 16/09/2019



Sommaire

I. Préambule7

1. Introduction.....7
2. Dispositions générales7
 - 2.1 Article 1 – Champ d’application territoriale du PLU.....7
 - 2.2 Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations
8
 - 2.3 Article 3 – Division du territoire en zones 9
 - 2.4 Article 4 – Adaptations mineures 9
 - 2.5 Article 5 – Dispositions pour la protection du cadre bâti,
naturel et paysager10
 - 2.6 Article 6 – Dispositions générales applicables à certains
travaux 12
 - 2.7 Article 7 – Dispositions relatives au métabolisme urbain.... 12
 - 2.8 Article 8 – Prise en compte des risques et nuisances qui
s’appliquent sur le territoire 13
 - 2.9 Article 9 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des
projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation..... 14

II. Zone urbaine (U) 17

1. Destination des constructions, usages des sols et natures
d'activité 17
 - 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites..... 17
 - 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations
des sols, constructions et activités..... 19

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19

- 2.1 Volumétrie et implantation des constructions..... 19
- 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et
paysagère23
- 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non
bâtis et abords des constructions26

3. Equipements, réseaux29

- 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....29
- 3.2 Equipements.....30
- 3.3 Desserte par les réseaux.....30

III. Zone Agricole (A).....33

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité33

- 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites33
- 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations
des sols, constructions et activités35

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère36

- 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....36
- 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et
paysagère37
- 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non
bâtis et abords des constructions 40

3. Equipements, réseaux42





3.1	Desserte par les voies publiques ou privées	42	3.2	Eléments bâtis remarquables (L.151-19 CU)	83
3.2	Desserte par les réseaux	43		<i>Elément n°18 : Château de Théméricourt</i>	<i>83</i>
IV.	Zone Naturelle (N)	45		<i>Elément n°19 : Ancien Prieuré.....</i>	<i>84</i>
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	45		<i>Elément n° 21 : Croix du cimetière</i>	<i>86</i>
1.1	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites....	45		<i>Elément n° 22 : Croix Boissière.....</i>	<i>87</i>
1.2	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	49		<i>Elément n° 23 : Moulin</i>	<i>88</i>
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	49		<i>Elément n° 24 : Lavoir.....</i>	<i>89</i>
2.1	Volumétrie et implantation des constructions	49		<i>Elément n° 25 : Ferme de l'Eglise.....</i>	<i>90</i>
2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	50		<i>Elément n° 26 : Bergerie</i>	<i>91</i>
2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	51		<i>Elément n° 27 : Pompe.....</i>	<i>92</i>
3.	Equipements, réseaux.....	52		<i>Elément n° 28 : Habitation rue du Moulin</i>	<i>93</i>
3.1	Desserte par les voies publiques ou privées	52		<i>Elément n° 29 : Ferme de Jaucourt</i>	<i>94</i>
3.2	Desserte par les réseaux	53		<i>Elément n° 31 : Ferme du Boisy</i>	<i>96</i>
V.	Annexes	55		<i>Elément n°32 : Mairie-école.....</i>	<i>97</i>
1.	Annexe 1 : Lexique.....	55		<i>Elément n°33 : cheminée</i>	<i>98</i>
2.	Annexe 2 : Arbres et arbustes recommandés pour la constitution des haies	63		<i>Elément n°34 : Mur.....</i>	<i>99</i>
3.	Annexe 3 : Eléments remarquables du paysage.....	65		<i>Elément n°35 : Mur.....</i>	<i>100</i>
3.1	Eléments paysagers et écologiques remarquables (L.151-23 CU)	66		<i>Elément n°36 : Murs</i>	<i>101</i>
				<i>Elément n°37 : Mur.....</i>	<i>102</i>
				<i>Elément n°38 : Mur.....</i>	<i>103</i>
				<i>Elément n°39 : Murs</i>	<i>104</i>
				<i>Elément n°40 : Mur.....</i>	<i>105</i>
				<i>Elément n°41 : Mur et aqueduc</i>	<i>106</i>



<i>Elément n°42 : Mur</i>	107
<i>Elément n°43 : Mur</i>	108
<i>Elément n°44 : Mur</i>	109
<i>Elément n°45 : Mur</i>	110
<i>Elément n°46 : Mur</i>	111
<i>Elément n°47 : Mur</i>	112
<i>Elément n°48 : Mur</i>	113
<i>Elément n°49 : Mur</i>	114
<i>Elément n°50 : Mur</i>	115
<i>Elément n°51 : Mur</i>	116
<i>Elément n°52 : Mur</i>	117
<i>Elément n°53 : Mur</i>	118
<i>Elément n°54 : Mur</i>	119
<i>Elément n°55 : Mur</i>	120
<i>Elément n°56 : Mur</i>	121
<i>Elément n°57 : Mur</i>	122
<i>Elément n°58 : Mur</i>	123
<i>Elément n° 59 : maison</i>	124





I. PREAMBULE

1. Introduction

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Théméricourt organise un droit à bâtir sur 4 zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, à caractère ancien (Ua), peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.
- La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Ap (Agricole protégé pour des raisons environnementales, paysagères et pour le potentiel agricole des sols) dans lequel aucune construction n'est autorisée.
- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. Elle comprend un secteur Nc, couvrant les espaces naturels du parc du Château de Théméricourt accueillant les locaux du Parc Naturel Régional du Vexin français. Le zone N se compose par ailleurs d'un

secteur Nj, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie de la commune. Elle comprend également un secteur Nh, qui couvre les parcelles bâties situées à proximité immédiate de l'enveloppe bâtie du bourg où seule est autorisée l'extension de la construction principale et l'édification d'annexes à la construction principale. Elle comprend également un secteur Nf correspondant à un corps de ferme. Ce secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La zone N comprend enfin une zone Np, établie sur le secteur des anciens poulaillers afin d'y permettre le renouvellement du bâti et le respect des caractéristiques naturelles du site.

2. Dispositions générales

2.1 Article 1 – Champ d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.





Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2.2 Article 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **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.111-26** : « 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 ».
- **Article L.111-1-6"** : Les dispositions de l'article L.111-1-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « 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 ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;



- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 03/01/2002 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.

- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

2.3 Article 3 – Division du territoire en zones

- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).
Se reporter à l'introduction du présent règlement pour le détail des zones.

2.4 Article 4 – Adaptations mineures

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

2.5 Article 5 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (Annexe 3 du présent règlement), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale.
- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale est interdite.

Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit respecter les préconisations fournies à travers l'Annexe 3 du présent règlement.

Protection du cadre naturel

Les éléments paysagers repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (Annexe 3 du présent règlement) – à l'exception des EBC – et constitutifs du cadre naturel de Théméricourt doivent recevoir un traitement respectant les préconisations données à travers l'Annexe 3 du présent règlement.

Ces éléments se répartissent en plusieurs catégories, repérées au règlement graphique :

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants 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 des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Plantations d'alignement à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries, sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Un périmètre suffisant (15m minimum) doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité

et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.

- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal afin de ne pas rompre l'alignement.

Espaces paysagers ou récréatifs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Ces secteurs ouverts au public devront préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. Les constructions en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10% de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.

Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

Un document réalisé par le Parc Naturel Régional du Vexin français est joint en Annexe 2 du présent règlement, de manière à orienter le pétitionnaire dans son choix d'essences végétales, et notamment pour la constitution d'une haie.

Secteurs humides

Toute modification ou diminution des secteurs humides fera l'objet d'une compensation. L'inventaire des secteurs humides n'est pas exhaustif et n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Gestion des eaux pluviales

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

2.6 Article 6 – Dispositions générales applicables à certains travaux

Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Théméricourt ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

2.7 Article 7 – Dispositions relatives au métabolisme urbain

Le métabolisme urbain gère les échanges entre la nature et l'espace urbain. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches. Sur ce sujet le PLU se doit de



prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- La gestion économe du territoire,
- La construction de bâtiments économes en énergie,
- La gestion de l'environnement sonore,
- L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- La relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- La reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier,
- Le droit à un travail de qualité,
- Le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

2.8 Article 8 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l'objet d'un renvoi à une annexe au PLU, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

La commune de Théméricourt est concernée par :

- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles.

Le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5m de part et d'autre de



l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » (cf. *Annexe 3 du dossier de PLU*) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » (cf. *Annexe 3 du dossier de PLU*).

Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

2.9 Article 9 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant au sein du Rapport de présentation – Partie 3, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques. Les orientations stratégiques ne font pas l'objet d'une délimitation aux documents graphiques et s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Les orientations d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les ZAC,

- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Le Droit de Préemption Urbain (DPU)

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain simple ou renforcé sont délimités au niveau de la zone urbaine. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.



II. ZONE URBAINE (U)

La zone urbaine fait l'objet de l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : l'OAP de la ferme de Jaucourt.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ua		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales :

- Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition peuvent être interdites selon les nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol ;
- La création d'annexes est limitée à 40 m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU ;
- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Règles spécifiques à certains secteurs :

- Dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) les

constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes ;

- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement ;
- Dans les secteurs de zones humides, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. Le pétitionnaire devra par ailleurs respecter les dispositions définies à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Le projet de construction devra préciser son parti d'aménagement vis-à-vis du voisinage pour la volumétrie, l'implantation des constructions.

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

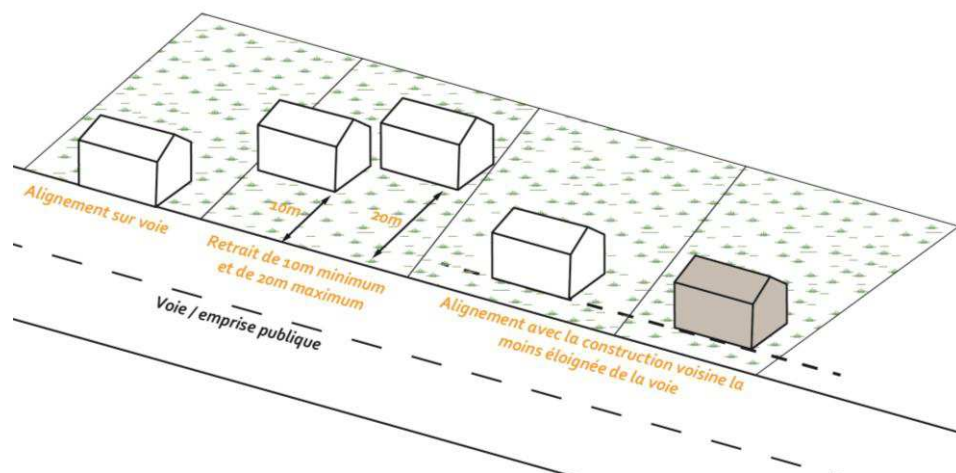
Règles générales

- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - en alignement de l'emprise publique ;
 - en retrait de 5 mètres minimum et de 20 mètres maximum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les constructions pourront toutefois observer une implantation différente des règles exposées ci-dessus pour permettre un alignement avec la construction voisine la plus proche de la limite de l'emprise publique.

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



Cas particuliers

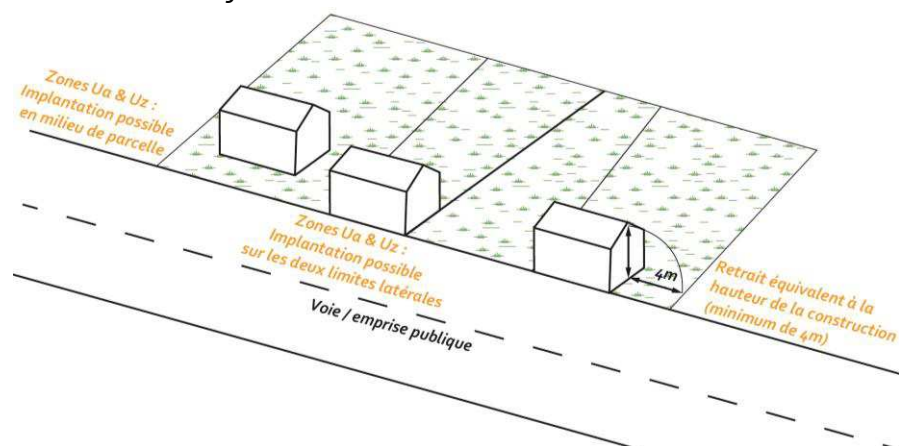
- Au niveau des secteurs repérés à travers le règlement graphique (Plan n°1) au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme, les constructions ne pourront pas s'implanter en alignement de l'emprise publique.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

- En cas de retrait, celui-ci doit être égal à la hauteur de la construction (hauteur mesurée au faîtage) avec un minimum de 4 mètres.
- La largeur du retrait peut être diminuée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle donnant sur la limite de propriété.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



Cas particuliers

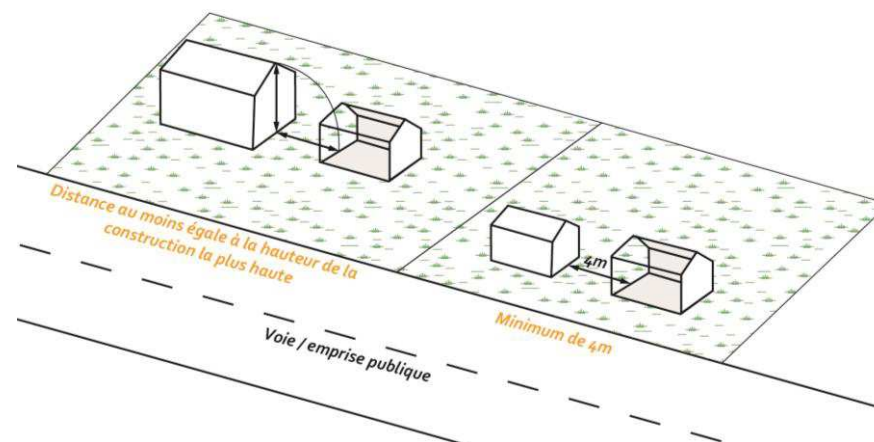
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées en cas de surélévations ne modifiant pas la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition qu'elles respectent les règles de hauteur des constructions définies ci-après.
- L'extension d'une construction existante peut par ailleurs être autorisée si celle-ci permet de rendre conforme le bâtiment existant vis-à-vis des règles générales ou si cette extension respecte elle-même ces règles générales.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales

- Deux constructions non contigües implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée (hauteur mesurée au faîtage) avec un minimum de 4 mètres. Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions

de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

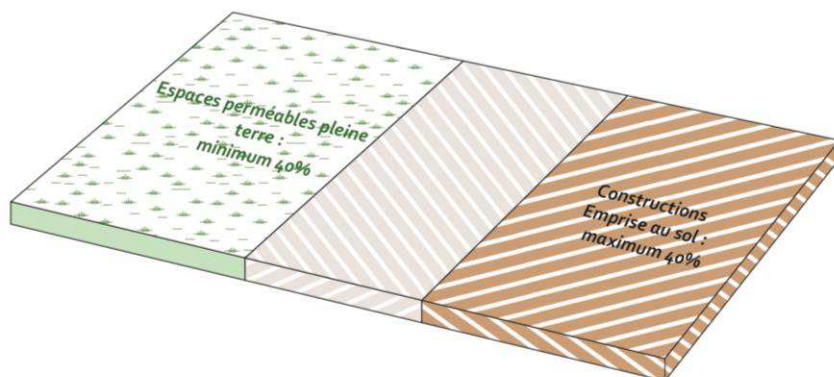
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Emprise au sol maximale des constructions

Règles générales

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière ;
- Les surfaces de pleine terre devront représenter au minimum 40% de l'unité foncière.



Cas particuliers

Dans le cas où l'extension d'une construction existante serait réalisée après la date d'approbation du PLU, les espaces perméables de pleine terre pourront être équivalents à 50% de l'unité foncière.

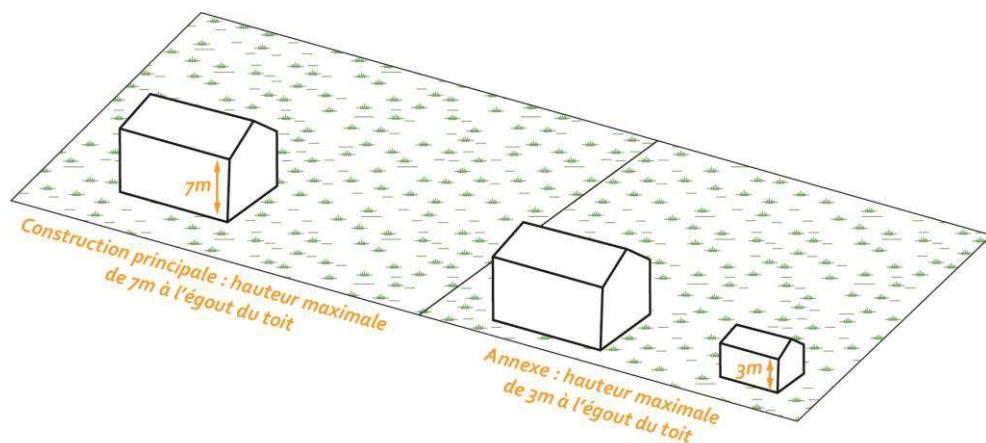
Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Hauteurs des constructions

Règles générales

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres au sommet de l'acrotère ;
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Schéma illustratif :



- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Cas particuliers

- Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger à la règle précédente, à condition de respecter un alignement avec la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente) ;
- Un dépassement dans la limite de 2 mètres maximum, est autorisé soit pour permettre de faire régner une harmonie de hauteur avec les constructions voisines ou celles existantes sur la même unité foncière, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Théméricourt est un village rural dont le tissu bâti se compose d'un habitat traditionnel du Vexin et d'un tissu pavillonnaire. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans ce contexte. Des projets pourront être refusés s'ils :

- Constituent une copie d'un habitat traditionnel sans en reprendre ses matériaux et autres caractéristiques,
- Utilisent un style architectural n'étant pas celui du Vexin,
- Proposent une modernité sans rappel des caractéristiques déclinés ci-après (hauteur, toiture, façade, clôture, etc.).

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.



Gabarits et volumes

- Les garages en sous-sol sont interdits ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60m et 1,50m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

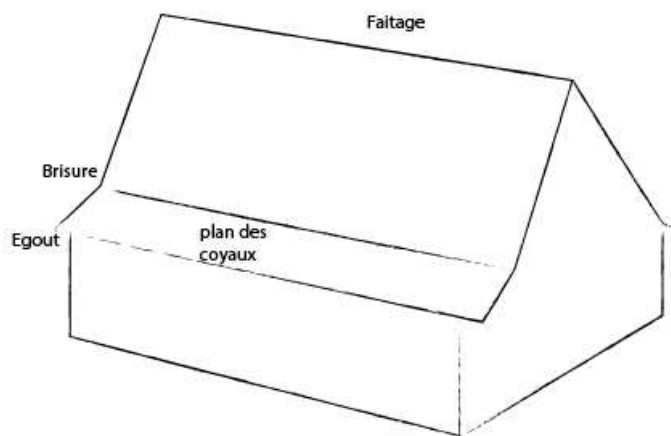
Façades et ouvertures

- Les baies sur rue doivent être plus hautes que larges ;
- Les menuiseries en façade doivent être plus hautes que larges ;
- Le blanc pur est proscrit pour les menuiseries, volets, portes, portails et clôtures. Les couleurs des menuiseries et des volets doivent être proches voire identiques ;
- La pose de stores roulants doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue ;
- L'isolation thermique par l'extérieur ne pourra être autorisée sur des façades anciennes et/ou présentant des modénatures de qualité ;
- Les menuiseries seront de préférence en bois. L'usage du PVC est déconseillé ;
- En cas de véranda, celle-ci devra être bien intégrée à la construction principale à travers ses montants verticalisés et demeurée non visible depuis l'espace public.

Toitures et couvertures

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux ;
- Les couvertures devront être de préférence en petite tuile plate à recouvrement, 65 à 80 tuiles par m². La tuile petit moule pourra être exceptionnellement utilisée en cas de réfection d'édifices récents. En cas d'une restauration d'un édifice ancien, seul l'usage de la petite tuile plate est autorisé ;
- Les châssis de toit seront en nombre limité, tandis que leur implantation sera privilégiée côté jardin, plutôt que côté rue. Ces châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, plus hautes que larges et de dimension inférieure ou égale à 80cm x 100cm ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits (*cf. Définition des lucarnes*) ;
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois ;

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle. En cas d'installation de ces systèmes, il est recommandé de consulter la plaquette pour l'intégration architecturale des panneaux solaires intitulée « L'énergie solaire, une énergie renouvelable », disponible sur le site de la DRAC IDF ;
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Ce type de toiture n'a pas raison d'être prévu dans ce secteur.
Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.



Clôtures

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

Les clôtures en front de rue

- Les clôtures qui, en bordure de rue, sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment principal auquel elles se raccordent ;
- Les murs de clôtures donnant sur l'emprise publique doivent être maintenus en l'état (matériaux et aspects) observé à la date d'approbation du PLU. Ces murs ne peuvent comporter plus d'un percement par unité foncière. La largeur de l'ouverture créée ne pourra être supérieure à 4 mètres.
- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive.

Les clôtures pourront également être constituées de grillage. Dans ce cas, les grillages dits « à moutons » et posés sur des piquets en châtaigniers seront privilégiés.

- Les grillages, de par leurs maillages ou leurs techniques de mise en place, devront quoiqu'il arrive permettre le passage de la petite faune.
- L'utilisation de palissades est interdite.
- Les portails doivent être pleins et ne pas dépasser la hauteur du mur de clôture.
- L'enduit d'un mur ne doit pas recouvrir entièrement le parement de moellons.

Les clôtures en limites séparatives

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus ;
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive.
- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A ou N du PLU, de même qu'au niveau d'un axe de ruissellement de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales ;

- Les clôtures en contact avec les zones agricoles (A) et/ou naturelles (N) devront être composées d'un grillage souple en finition gris métal ou vert foncé, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière. Ces clôtures pourraient être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception de ces clôtures ne devrait pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles d'un minimum de 10 x 10 cm, ou des ouvertures de la même taille tous les 10 m.

Limitation des percements de murs de clôture

- Les murs de clôtures donnant sur l'emprise publique doivent conserver un minimum de 20 mètres linéaires sans percements.
La largeur de l'ouverture créée ne pourra être supérieure à 4 mètres.

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

Eléments de paysage protégés

Le patrimoine bâti (L.151-19)

- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.

- Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23)

- Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes.

Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade ;

- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées ;
- Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, un parc de stationnement clos et couvert devra être prévu pour les véhicules électriques ou hybrides. L'alimentation en électricité de ce parc devra être assurée pour permettre la recharge des véhicules ;
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation) ;
- Les normes de stationnement à respecter pour les véhicules motorisés sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Habitation	<i>1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, avec un minimum de 2 places par logement</i>
Commerces, bureaux et artisanat	<i>1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</i>
Hébergement hôtelier	<i>1 place de stationnement pour 2 lits</i>
Restauration	<i>1 place de stationnement par tranche de 10 m² d'espace de restauration</i>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet</i>
Autre équipement recevant du public	<i>La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de la surface de plancher de l'équipement</i>

Stationnement des vélos

- Pour les nouvelles constructions rattachées aux destinations citées dans le tableau suivant, il devra être prévu un espace clos et couvert, nécessaire au stationnement des vélos et dont la superficie est calculée à partir des normes exposées ci-après ;
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %) ;

- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos ;
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Les normes de stationnement à respecter pour les vélos sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VELOS
Habitation	<i>En cas de logements collectifs comprenant au moins 2 logements : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²</i>
Bureaux	<i>1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher</i>
Commerces de détail et équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Pour les bâtiments de plus de 500 m² de surface de plancher : a minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs devra également être prévu, en fonction des besoins</i>
Etablissement d'enseignement	<i>1 place pour huit à douze élèves</i>

3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres ;
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.

- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Equipements

Stockage des déchets

- Toute opération de 4 logements et plus devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m² d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères et des encombrants.
- L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

3.3 Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes) dont la nature entraîne une production d'eaux usées, celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet ;
- Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.



Electricité, téléphone, réseaux numériques

Réseaux électriques

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.





III. ZONE AGRICOLE (A)

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

La zone Ap est inconstructible.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A			Secteur Ap		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X					X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X				X
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X				X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X				X
	Hébergement hôtelier et touristique			X			X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales :

- En zone A, les constructions, installations et aménagements entrepris doivent être liés et nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole d'une surface au moins égale à l'Activité Minimale d'Assujettissement (AMA), et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente et accueil à la ferme) ;
- Les hangars de stockage, les dépôts de matériels et/ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, sont autorisés en zone agricole ;
- La construction de bâtiments agricoles est autorisée, à condition de s'inscrire dans le style architectural et dans le prolongement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- L'implantation d'un bâtiment agricole ne pourra se faire à moins de 15 mètres de la limite d'un espace boisé ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, sont autorisées en zone agricole ;
- Tout bâtiment agricole repéré au règlement graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme pourra changer de destination ;
- Les constructions et les installations d'activités à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous

réserve d'être directement liées aux activités d'exploitation agricole et d'être situés dans le prolongement de l'acte de production ;

- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Règles générales concernant le logement

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être autorisées seulement si elles sont :
 - directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
 - en rapport avec l'importance et le système de production de l'exploitation ;
 - implantées à proximité (100m maximum) des bâtiments principaux d'exploitation ;
 - destinées au logement de l'exploitant, de sa famille et de ses employés.
- Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole ;
- En aucun cas l'autorisation de construire un logement n'est liée au statut d'agriculteur du pétitionnaire ;
- L'extension de logements existants doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 25% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 60m² de surface de plancher ;

- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus ;
- La réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination est autorisée en zone agricole ;
- La superficie d'emprise au sol des annexes rattachées à une construction principale à vocation de logement est limitée à 40 m² d'annexe par unité foncière.

Règles spécifiques à certains secteurs :

- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.
Dans ces secteurs en zone agricole sont également interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, de par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.
- Dans les secteurs de zones humides, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. Le pétitionnaire devra par ailleurs respecter les dispositions définies à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règles générales

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ;

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Cas particuliers

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.
- Les annexes de type piscine ne sont pas autorisées dans la marge de recul.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol maximale des constructions

Règles générales

- L'emprise au sol maximales des constructions agricoles n'est pas réglementée ;

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Cas particuliers

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

Règles générales

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 12 mètres au droit du faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à vocation agricole ;
 - 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à vocation d'habitation.
- La hauteur mesurée à partir du sol naturel pour les annexes rattachées à une construction principale à vocation d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Cas particuliers

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.



Théméricourt est un village rural dont le tissu bâti se compose d'un habitat traditionnel du Vexin et d'un tissu pavillonnaire. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans ce contexte. Des projets pourront être refusés s'ils :

- Constituent une copie d'un habitat traditionnel sans en reprendre ses matériaux et autres caractéristiques,
- Utilisent un style architectural n'étant pas celui du Vexin,
- Proposent une modernité sans rappel des caractéristiques déclinés ci-après (hauteur, toiture, façade, clôture, etc.).

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

Les constructions en bardage bois seront privilégiées.

Façades et ouvertures

Principes généraux

- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement

compris) à moins qu'ils soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

- Les teintes d'enduits devront être en adéquation avec les teintes traditionnelles du paysage du Vexin et la pointe littorale : les gammes de couleurs se rapprochent du sable, grès, brique, silex, ...
- L'isolation thermique par l'extérieur ne pourra être autorisée sur des façades anciennes et/ou présentant des modénatures de qualité ;
- Les menuiseries seront de préférence en bois. L'usage du PVC est déconseillé ;
- En cas de véranda, celle-ci devra être bien intégrée à la construction principale à travers ses montants verticalisés et demeurée non visible depuis l'espace public.

Gabarits et volumes

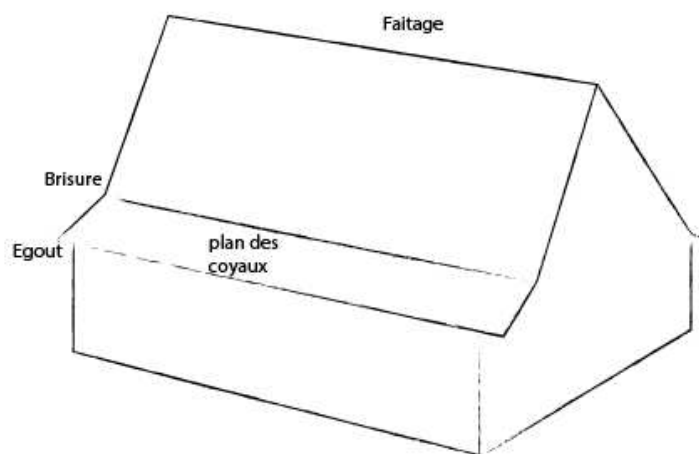
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitations doit être compris entre 0,60m et 1,50m au-dessus du terrain naturel avant travaux.



Toitures et couvertures

Dispositions générales pour les constructions à vocation d'habitation

- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdites. Les tons ardoise et tuiles foncées sont exigés ;
- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux ;



- Les couvertures devront être de préférence en petite tuile plate à recouvrement, 65 à 80 tuiles par m². La tuile petit moule pourra être exceptionnellement utilisée en cas de réfection d'édifices récents. En cas d'une restauration d'un

édifice ancien, seul l'usage de la petite tuile plate est autorisé ;

- Les châssis de toit seront en nombre limité, tandis que leur implantation sera privilégiée côté jardin, plutôt que côté rue. Ces châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, plus hautes que larges et de dimension inférieure ou égale à 80cm x 100cm ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits (*cf. Définition des lucarnes*) ;
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle. En cas d'installation de ces systèmes, il est recommandé de consulter la plaquette pour l'intégration architecturale des panneaux solaires intitulée « L'énergie solaire, une énergie renouvelable », disponible sur le site de la DRAC IDF.

Dispositions particulières

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement

d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.

- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.

Clôtures

- Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu. L'enduit d'un mur ne doit pas recouvrir entièrement le parement de moellons.
- Les clôtures qui, en bordure de rue, sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment principal auquel elles se raccordent ;
- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite séparative et en fond de parcelle, de même qu'au niveau d'un axe de ruissellement de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales ;
- En cas de grillage, celui-ci doit obligatoirement être doublé d'une haie vive d'essences locales. Les grillages dits « à moutons » et posés sur des piquets en châtaigniers seront privilégiés. Les grillages, de par leurs maillages ou leurs

techniques de mise en place, devront quoiqu'il arrive permettre le passage de la petite faune.

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

Eléments de paysage protégés

Le patrimoine bâti (L.151-19)

- Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

- Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les équipements d'intérêt collectif et les allées piétonnes.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade ;
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées ;
- Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, un parc de stationnement clos et couvert devra être prévu pour les véhicules électriques ou hybrides. L'alimentation en électricité de ce parc devra être assurée pour permettre la recharge des véhicules ;
- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Exploitations agricole et forestière	<i>Non réglementé</i>
Habitation	<i>1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement</i>
Commerces et artisanat	<i>1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</i>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet</i>

3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

Voirie

Principes généraux

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

Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement, sauf impossibilité technique liée au bâti existant.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Règles

- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres ;
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.

- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction principale à vocation d'habitation et d'hébergement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes) dont la nature entraîne une production d'eaux usées, celle-ci devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- Les cuves de récupération d'eau de pluie doivent être obligatoirement enterrées, sauf en cas de possibilité



d'insertion dans le bâti ou de non visibilité depuis l'espace public.

- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;

- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de



IV. ZONE NATURELLE (N)

La zone naturelle fait l'objet de l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : l'OAP de la ferme de Boissy.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N			ZONE Nc		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X			X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public			X		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nj			ZONE Nh		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement			X		X	
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X			X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nf			ZONE Np		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement	X					X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X					X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles	X					X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public		X				X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau		X				X
	Centre de congrès et d'exposition	X					X

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales :

- En zones N, Nc, Nh, Nf et Np les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites ;
- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature ;
- En zone Nc, les constructions autorisées doivent être strictement liées au fonctionnement et aux activités du Syndicat Mixte d'Aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Vexin français ;
- En zone Nf, la création de logement est autorisée uniquement si celle-ci fait suite au changement de destination d'une construction existante et qu'elle est menée dans le cadre du fonctionnement d'une activité de chambres d'hôtes ;
- En zones Nc, Nh et Nf, l'extension d'une construction existante est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 50m² ou 30% de l'emprise au sol de ladite construction ;
- En zone N, la création de nouvelles carrières ou sablières est interdite ;
- Pour l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs Nc, Nj, Nh et Nf, la création d'annexes est limitée à 40 m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien)

par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

Règles spécifiques à certains secteurs :

- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement ;
- Dans les secteurs de zones humides, tout type de construction est interdite ;
- En zone Nh, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres doivent respecter les valeurs d'isolement acoustique minimal conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

En secteur Nh, au niveau des secteurs repérés à travers le règlement graphique (Plan n°1) au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme, les constructions ne pourront s'implanter entre la limite de l'emprise publique et le repère d'implantation indiqué au plan.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Hauteurs des constructions

Non réglementé.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Théméricourt est un village rural dont le tissu bâti se compose d'un habitat traditionnel du Vexin et d'un tissu pavillonnaire. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans ce contexte. Des projets pourront être refusés s'ils :

- Constituent une copie d'un habitat traditionnel sans en reprendre ses matériaux et autres caractéristiques,
- Utilisent un style architectural n'étant pas celui du Vexin,
- Proposent une modernité sans rappel des caractéristiques déclinés ci-après (hauteur, toiture, façade, clôture, etc.).

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

Clôtures

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

Pour tout type de clôture (en limite d'emprise publique comme en limite séparative), les murs pleins et murs bahuts sont interdits.

Les clôtures en contact avec les zones agricoles (A) devront être composées d'un grillage souple en finition gris métal ou vert foncé, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière. Ces clôtures pourraient être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception de ces clôtures ne devrait pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles d'un minimum de 10 x 10 cm, ou des ouvertures de la même taille tous les 10 m.

En cas de clôture en grillages, ceux dits « à moutons » et posés sur des piquets en châtaigniers seront privilégiés. Les grillages, de par leurs maillages ou leurs techniques de mise en place, devront quoiqu'il arrive permettre le passage de la petite faune.

L'enduit d'un mur ne doit pas recouvrir entièrement le parement de moellons.

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

Eléments de paysage protégés

Le patrimoine bâti (L.151-19)

- Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

- Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu ;

- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.

3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Voirie

Principes généraux

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement, sauf impossibilité technique liée au bâti existant.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Règles

- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres ;
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m ;
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction principale à vocation d'accueil du public doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes) dont la nature entraîne une production d'eaux usées, celle-ci devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux

pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- Les cuves de récupération d'eau de pluie doivent être obligatoirement enterrées, sauf en cas de possibilité d'insertion dans le bâti ou de non visibilité depuis l'espace public.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

V. ANNEXES

1. Annexe 1 : Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière.

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexe (à la construction principale) : Les annexes sont définies comme bâtiments abritant une fonction liée à la construction

principale, non affectées à l'habitation, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à la dite construction, et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.



B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans

le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : Modification de l'usage des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

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

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la



circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient de perméabilité : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation

rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

Coyaux : Petite pièce de bois posée dans une toiture à la base des chevrons afin d'éloigner les eaux pluviales des murs

D.

Défrichage : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.



Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture supérieurs à 0,70 m, et surplombs supérieurs à 0,50 m inclus.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Entrepôt : Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des



vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

Extension mesurée : Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à permis de construire.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.



Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur H : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut (faîtage ou acrotère), hors fossé et talus.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit

pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).



O.

Opération : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et



comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

2. Annexe 2 : Arbres et arbustes recommandés pour la constitution des haies

Arbres et arbustes recommandés par le Parc Naturel Régional du Vexin français :

Arbustes subventionnés par le Parc						
Aubépine		✿			🍒	
Buis commun	🍃					
Charme commun				🍃		
Cornouiller mâle		✿				
Cornouiller sanguin		✿	✱			
Eglantier		✿			🍒	
Erable champêtre			✱			
Framboisier		✿				🍏
Fusain d'Europe		✿			🍒	
Hêtre vert				🍃		
Houx commun	🍃					
Mûrier sauvage		✿			🍒	🍏
Noisetier coudrier					🍒	
Prunellier ou épine noire		✿			🍒	
Troène commun	🍃	✿			🍒	
Viorne obier		✿	✱		🍒	
Néflier		✿				🍏

Arbustes ornementaux subventionnés par le Parc						
Amélanchier		✿	✱			
Groseillier à fleurs		✿				
Laurier tin	🍃	✿				
Lilas commun		✿				
Pommiers à fleurs		✿				
Séringat		✿				

Arbres conseillés par le Parc						
Alisier blanc						🍒
Alisier torminal		✿				
Aulne glutineux						
Charme commun				🍃		
Châtaignier			✱			
Chêne pédonculé				🍃		
Chêne sessile				🍃		
Erable champêtre			✱			
Frêne						
Hêtre vert				🍃		
Merisier		✿				🍒
Saule argenté ou osier blanc						
Saule marsault ou osier cendré						
Sorbier des oiseleurs		✿				🍒
Tilleul à feuilles						

🍃	Feuillage persistant	🍃	Feuillage marcescent *
✿	Floraison	🍒	Fruits décoratifs
✱	Feuillage intéressant automnal	🍏	Fruits comestibles

* marcescent : se dit du feuillage roux restant l'hiver sur les arbres





3. Annexe 3 : Eléments remarquables du paysage

Eléments paysagers et écologiques remarquables 66

Eléments bâtis remarquables 84

3.1 Éléments paysagers et écologiques remarquables (L.151-23 CU)

Elément n°1 : Parc du Château

Localisation

Parc du Château de Théméricourt, partie ouest du bourg.



Intérêt

Ecologique et paysager.

Description

Boisements, bosquets, mare.

Prescriptions de protection

Obligation de préserver les espaces boisés dans leur enveloppe actuelle. Les coupes et abattages liés à l'entretien du bois et des bosquets sont autorisées sous réserve d'être suivies de replantation d'essences locales et diversifiées.

Interdiction de combler la mare.

Pour l'entretien de la mare : un curage partiel tous les 10 ans environ, un faucardage partiel tous les 5 ans, le maintien des herbiers aquatiques, aucun traitement phytosanitaire dans la mare et ses abords.



Elément n°2 : pelouse calcicole

Localisation

Pelouse située rue de Beauvais (parcelle 16).



Intérêt

Ecologique.

Description

Les « pelouses calcicoles » sont des formations herbacées, sèches, plus ou moins rases, de faible productivité en raison de leur développement sur des sols calcaires, pauvres en nutriments et peu épais. Leur exposition sur les versants sud leur permet d'accueillir de nombreuses espèces végétales, dont plusieurs sont rares ou très rares dans la région, à affinité méditerranéenne (origan, sarriette...) ou typique (orchidées notamment), ainsi que de nombreux pollinisateurs (papillons notamment) et reptiles (Lézard vert).

On retrouve ces formations sur les calcaires du Lutétien lorsqu'elles sont affleurantes sur les versants des vallées du Vexin. Il existe également des pelouses sablo-calcaires sur les sables calcaires des alluvions anciennes des méandres de la Seine.

Prescriptions de protection

Conservation des surfaces en pelouses et friches sèches.

Aucun changement d'affectation (pas de boisement, ni travaux aratoires) et pas d'intervention culturale (pas d'intrants, ni de semis) ;

L'entretien par fauche et exportation (qui permet de conserver les conditions de pauvreté du sol) est possible une fois / an car il constitue une alternative au pâturage lorsque les surfaces sont trop faibles ;

En cas de nécessité de destruction d'une surface en friche calcicole pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché.

Elément n°3 : pelouse calcicole

Localisation

Pelouse située rue de Beauvais (parcelle 89).



Intérêt

Ecologique.

Description

Les « pelouses calcicoles » sont des formations herbacées, sèches, plus ou moins rases, de faible productivité en raison de leur développement sur des sols calcaires, pauvres en nutriments et peu épais. Leur exposition sur les versants sud leur permet d'accueillir de nombreuses espèces végétales, dont plusieurs sont rares ou très rares dans la région, à affinité méditerranéenne (origan, sarriette...) ou typique (orchidées notamment), ainsi que de nombreux pollinisateurs (papillons notamment) et reptiles (Lézard vert).

On retrouve ces formations sur les calcaires du Lutétien lorsqu'elles sont affleurantes sur les versants des vallées du Vexin. Il existe également des pelouses sablo-calcaires sur les sables calcaires des alluvions anciennes des méandres de la Seine.

Prescriptions de protection

Conservation des surfaces en pelouses et friches sèches.

Aucun changement d'affectation (pas de boisement, ni travaux aratoires) et pas d'intervention culturale (pas d'intrants, ni de semis) ;

L'entretien par fauche et exportation (qui permet de conserver les conditions de pauvreté du sol) est possible une fois / an car il constitue une alternative au pâturage lorsque les surfaces sont trop faibles ;

En cas de nécessité de destruction d'une surface en friche calcicole pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché.

Elément n°4 : prairie

Localisation

Cette prairie (parcelle 23) est située à proximité de Vigny le long du chemin rural reliant la rue de Beauvais à la zone industrielle de Vigny.



Intérêt

Ecologique.

Description

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). L'activité humaine est principalement le pâturage même si peuvent être notée quelques rares prairies de fauche. Les pâturages bovin et équin dominant très largement cette activité. Les jachères

agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Les prairies qui constituent cette trame sont toutes qualifiées de mésophiles, plutôt fraîches sur les alluvions situées en fond de vallée à sèche sur les versants calcaires des vallées où elles correspondent à d'anciennes pelouses sèches dont la flore s'est souvent dégradée par l'action d'un pâturage trop intensif.

Prescriptions de protection

Conservation des surfaces en prairie.

Pas de changement d'affectation des parcelles concernées (pas de boisement, ni retournement pour une mise en culture).

Exploitation selon un mode de fauche extensif traditionnel : limiter les intrants (y compris les amendements calciques), fumure légère, gestion des regains par fauche estivale tardive ou par pâturage extensif.

Adapter les charges de pâturage au type de sol.

Fauche selon un sens rotatif centrifuge et/ou conservation de zones refuges pour la faune sur les marges. Fauche régulière des refus de pâturage. Pas de sur-semis qui appauvrissent la flore.

En cas de nécessité de destruction d'une surface en prairie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché.

Elément n°5 : prairie

Localisation

Prairie située au sud de la rue du Pont aux Bois sur la parcelle 85.



Intérêt

Ecologique.

Description

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités

humaines). L'activité humaine est principalement le pâturage même si peuvent être notée quelques rares prairies de fauche. Les pâturages bovin et équin dominent très largement cette activité. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Les prairies qui constituent cette trame sont toutes qualifiées de mésophiles, plutôt fraîches sur les alluvions situées en fond de vallée à sèche sur les versants calcaires des vallées où elles correspondent à d'anciennes pelouses sèches dont la flore s'est souvent dégradée par l'action d'un pâturage trop intensif.

Prescriptions de protection

Conservation des surfaces en prairie.

Pas de changement d'affectation des parcelles concernées (pas de boisement, ni retournement pour une mise en culture).

Exploitation selon un mode de fauche extensif traditionnel : limiter les intrants (y compris les amendements calciques), fumure légère, gestion des regains par fauche estivale tardive ou par pâturage extensif.

Adapter les charges de pâturage au type de sol.

Fauche selon un sens rotatif centrifuge et/ou conservation de zones refuges pour la faune sur les marges. Fauche régulière des refus de pâturage. Pas de sur-semis qui appauvrissent la flore.

En cas de nécessité de destruction d'une surface en prairie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché.

Elément n°6 : prairie

Localisation

Prairie située rue Pierre Fontaine sur la parcelle 83.



Intérêt

Ecologique.

Description

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). L'activité humaine est principalement le pâturage même si peuvent être notée quelques rares prairies de fauche. Les pâturages

bovin et équin dominant très largement cette activité. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Les prairies qui constituent cette trame sont toutes qualifiées de mésophiles, plutôt fraîches sur les alluvions situées en fond de vallée à sèche sur les versants calcaires des vallées où elles correspondent à d'anciennes pelouses sèches dont la flore s'est souvent dégradée par l'action d'un pâturage trop intensif.

Prescriptions de protection

Conservation des surfaces en prairie.

Pas de changement d'affectation des parcelles concernées (pas de boisement, ni retournement pour une mise en culture).

Exploitation selon un mode de fauche extensif traditionnel : limiter les intrants (y compris les amendements calciques), fumure légère, gestion des regains par fauche estivale tardive ou par pâturage extensif.

Adapter les charges de pâturage au type de sol.

Fauche selon un sens rotatif centrifuge et/ou conservation de zones refuges pour la faune sur les marges. Fauche régulière des refus de pâturage. Pas de sur-semis qui appauvrissent la flore.

En cas de nécessité de destruction d'une surface en prairie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché.

Elément n°7 : prairie

Localisation

Prairie située en contre-bas de la rue de Beauvais le long de la ruelle Barat (parcelle 494).



Intérêt

Ecologique.

Description

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). L'activité humaine est principalement le pâturage même si peuvent être notée quelques rares prairies de fauche. Les pâturages

bovin et équin dominent très largement cette activité. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Les prairies qui constituent cette trame sont toutes qualifiées de mésophiles, plutôt fraîches sur les alluvions situées en fond de vallée à sèche sur les versants calcaires des vallées où elles correspondent à d'anciennes pelouses sèches dont la flore s'est souvent dégradée par l'action d'un pâturage trop intensif.

Prescriptions de protection

Conservation des surfaces en prairie.

Pas de changement d'affectation des parcelles concernées (pas de boisement, ni retournement pour une mise en culture).

Exploitation selon un mode de fauche extensif traditionnel : limiter les intrants (y compris les amendements calciques), fumure légère, gestion des regains par fauche estivale tardive ou par pâturage extensif.

Adapter les charges de pâturage au type de sol.

Fauche selon un sens rotatif centrifuge et/ou conservation de zones refuges pour la faune sur les marges. Fauche régulière des refus de pâturage. Pas de sur-semis qui appauvrissent la flore.

En cas de nécessité de destruction d'une surface en prairie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché.

Elément n°8 : prairie

Localisation

Prairie située dans le virage de la rue de Beauvais (parcelle 71).



Intérêt

Ecologique.

Description

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). L'activité humaine est principalement le pâturage même si peuvent être notée quelques rares prairies de fauche. Les pâturages

bovin et équin dominent très largement cette activité. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Les prairies qui constituent cette trame sont toutes qualifiées de mésophiles, plutôt fraîches sur les alluvions situées en fond de vallée à sèche sur les versants calcaires des vallées où elles correspondent à d'anciennes pelouses sèches dont la flore s'est souvent dégradée par l'action d'un pâturage trop intensif.

Prescriptions de protection

Conservation des surfaces en prairie.

Pas de changement d'affectation des parcelles concernées (pas de boisement, ni retournement pour une mise en culture).

Exploitation selon un mode de fauche extensif traditionnel : limiter les intrants (y compris les amendements calciques), fumure légère, gestion des regains par fauche estivale tardive ou par pâturage extensif.

Adapter les charges de pâturage au type de sol.

Fauche selon un sens rotatif centrifuge et/ou conservation de zones refuges pour la faune sur les marges. Fauche régulière des refus de pâturage. Pas de sur-semis qui appauvrissent la flore.

En cas de nécessité de destruction d'une surface en prairie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché.

Elément n°9 : verger

Localisation

Belle propriété située sur la partie nord de la commune (Ferme de Boissy).



Intérêt

Paysager.

Description

En plus de nourrir l'Homme, les vergers sont des refuges pour la biodiversité (insectes, oiseaux). En effet, la chouette Chevêche a besoin

de vieux arbres fruitiers dans lesquels elle trouve des cavités indispensables à sa nidification.

Sous les arbres fruitiers, l'herbe peut y être fauchée ou pâturée. Cette double utilisation en « pré-verger » convient parfaitement à de nombreuses espèces d'oiseaux qui y trouvent leur nourriture (insectes et fruits) ou leurs abris (sur les branches ou dans les troncs).

Ces milieux occupent indifféremment toutes les couches géologiques. Leurs implantations sont plutôt liées aux services qu'ils peuvent rendre à proximité du village (production de fruits, de bois de chauffe, protection contre le ruissellement).

Prescriptions de protection

Conservation du verger.

Maintien de la strate herbacée.

Restauration des fruitiers selon les conseils du Parc.

Plantations avec des variétés anciennes.

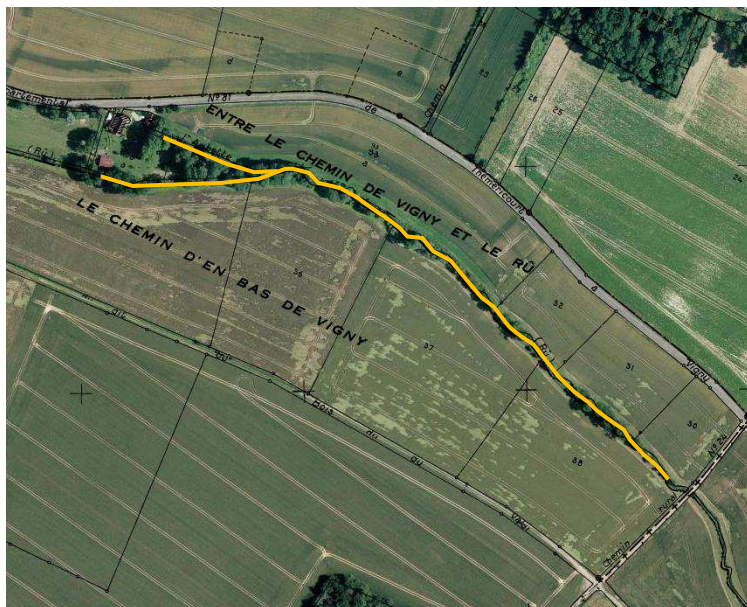
Possibilité d'installer des nichoirs à chevêches.

En cas de nécessité de destruction du verger pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer ou créer une surface ou un linéaire équivalent en verger.

Elément n°10 : réseau de haies

Localisation

Haies et alignement d'arbres situés le long de l'Aubette à proximité de la rue du Pont aux Bois.



Intérêt

Ecologique.

Description

Réseau de haies et alignements d'arbres le long du rû de l'Aubette constituant de la ripisylve.

Prescriptions de protection

L'élagage est autorisé si cela est lié à l'entretien et le bon état sanitaire de l'éléments.

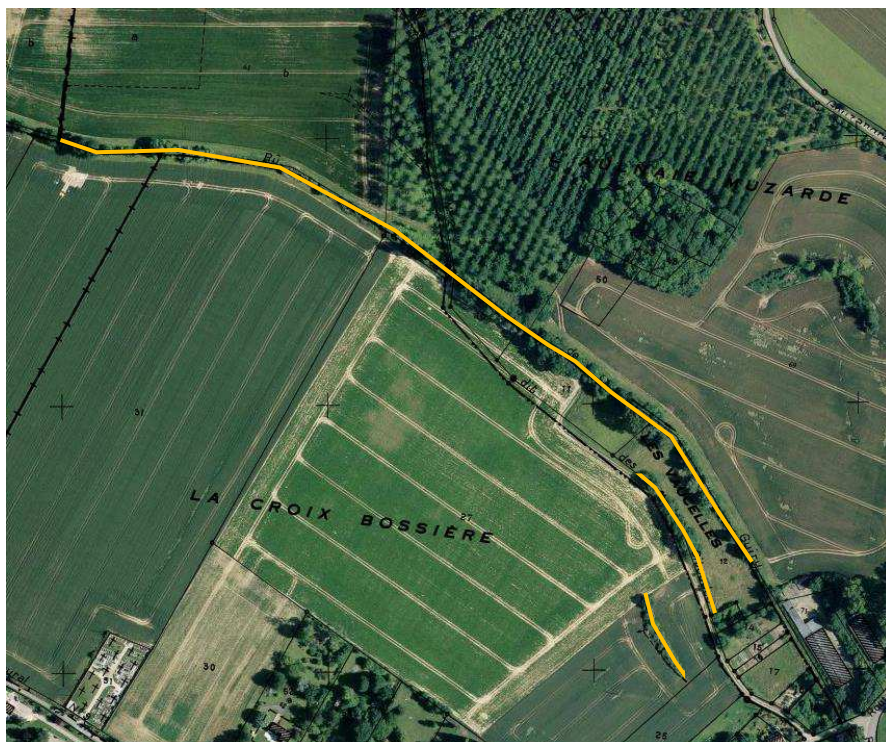
Si l'arrachage est nécessaire, il doit être obligatoirement suivi d'une replantation d'essence locale.

La protection des linéaires de haies et d'arbres identifiés ne peut empêcher l'accès aux parcelles concernées.

Elément n°11 : réseau de haies

Localisation

Haies et alignements d'arbres situés le long du rû de Guiry.



Intérêt

Ecologique.

Description

Réseau de haies et alignements d'arbres le long du rû de Guiry constituant de la ripisylve.

Prescriptions de protection

L'élagage est autorisé si cela est lié à l'entretien et le bon état sanitaire de l'éléments.

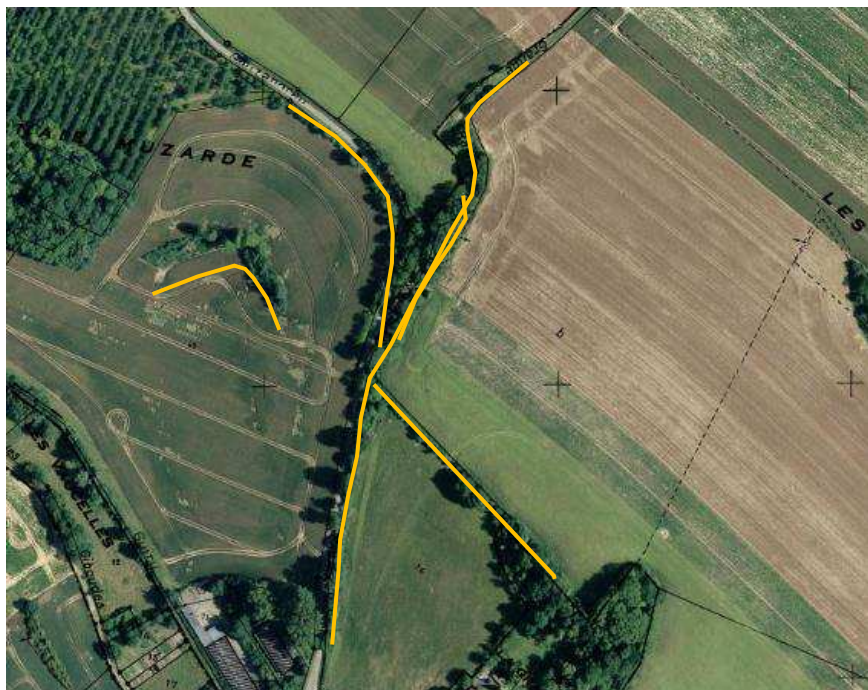
Si l'arrachage est nécessaire, il doit être obligatoirement suivi d'une replantation d'essence locale.

La protection des linéaires de haies et d'arbres identifiés ne peut empêcher l'accès aux parcelles concernées.

Elément n°12 : réseau de haies et alignement d'arbres

Localisation

Haies et alignements d'arbres situés autour du chemin rural n°3 de Gouzangrez à Théméricourt.



Intérêt

Ecologique.

Description

Réseau de haies et alignements d'arbres le long du chemin rural n°3 et d'une ravine, constituant à la fois un corridor écologique et de la ripisylve.

Prescriptions de protection

L'élagage est autorisé si cela est lié à l'entretien et le bon état sanitaire de l'éléments.

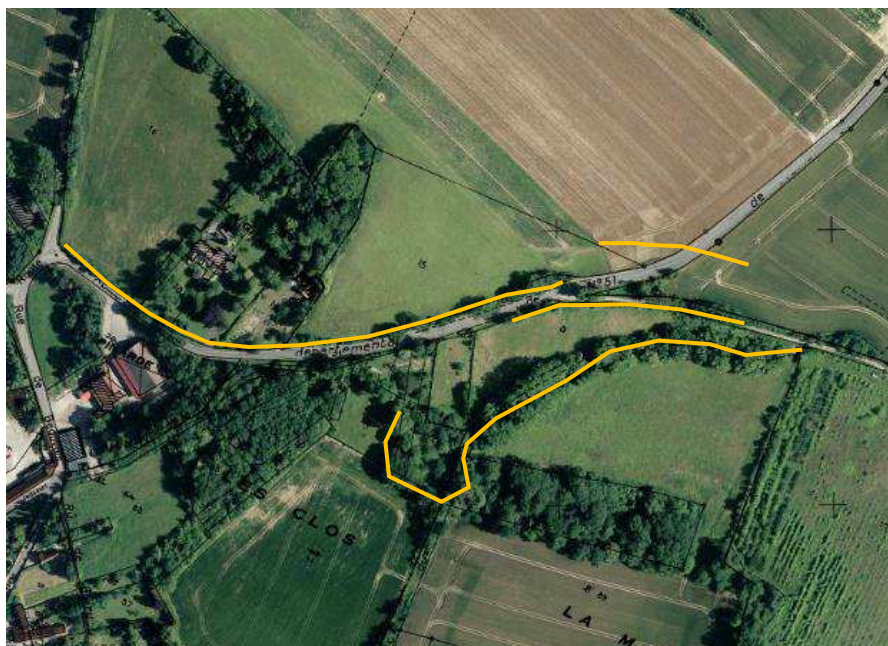
Si l'arrachage est nécessaire, il doit être obligatoirement suivi d'une replantation d'essence locale.

La protection des linéaires de haies et d'arbres identifiés ne peut empêcher l'accès aux parcelles concernées.

Elément n°13 : réseau de haies et alignement d'arbres

Localisation

Haies et alignements d'arbres situés autour de la RD 51 et du chemin rural n°10.



Intérêt

Ecologique.

Description

Réseau de haies et alignements d'arbres constituant un corridor écologique.

Prescriptions de protection

L'élagage est autorisé si cela est lié à l'entretien et le bon état sanitaire de l'éléments.

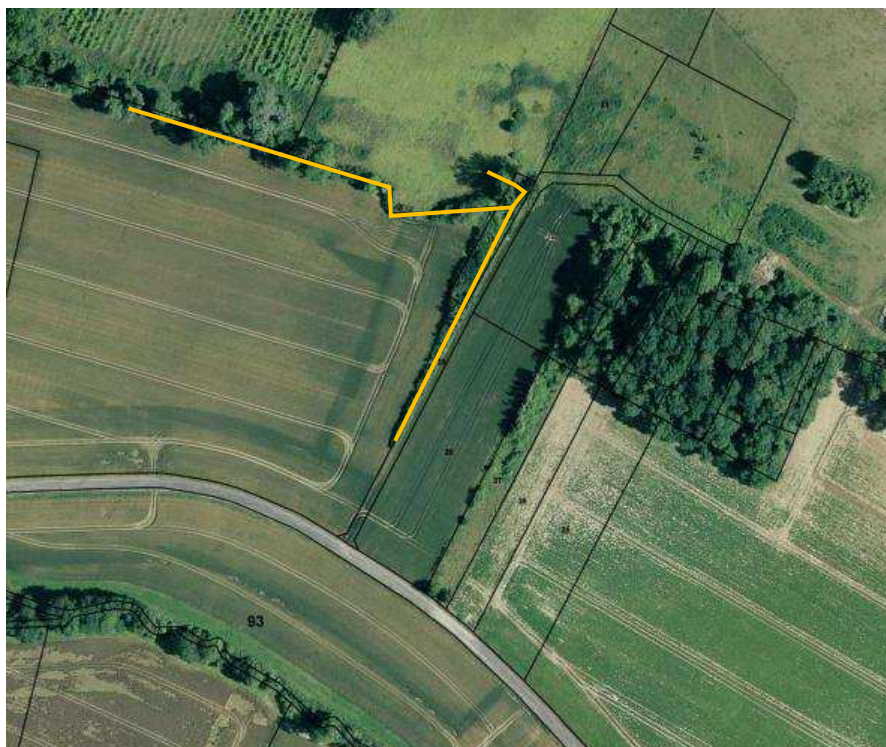
Si l'arrachage est nécessaire, il doit être obligatoirement suivi d'une replantation d'essence locale.

La protection des linéaires de haies et d'arbres identifiés ne peut empêcher l'accès aux parcelles concernées.

Elément n°14 : réseau de haies et alignement d'arbres

Localisation

Haies et alignements d'arbres situés à proximité de la rue du Pont aux Bois sur les parcelles 39, 19, 18 et 17.



Intérêt

Ecologique.

Description

Réseau de haies et alignements d'arbres constituant un corridor écologique.

Prescriptions de protection

L'élagage est autorisé si cela est lié à l'entretien et le bon état sanitaire de l'éléments.

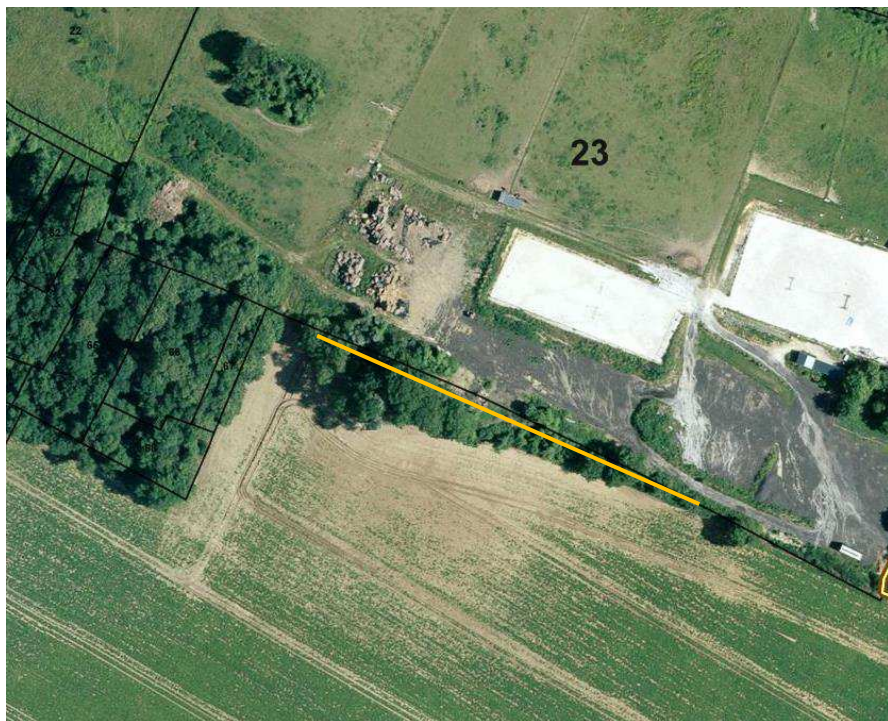
Si l'arrachage est nécessaire, il doit être obligatoirement suivi d'une replantation d'essence locale.

La protection des linéaires de haies et d'arbres identifiés ne peut empêcher l'accès aux parcelles concernées.

Elément n°15 : réseau de haies et alignement d'arbres

Localisation

Haies et alignements d'arbres situés sur les parcelles 23 et 24.



Intérêt

Ecologique.

Description

Réseau de haies et alignements d'arbres constituant un corridor écologique.

Prescriptions de protection

L'élagage est autorisé si cela est lié à l'entretien et le bon état sanitaire de l'éléments.

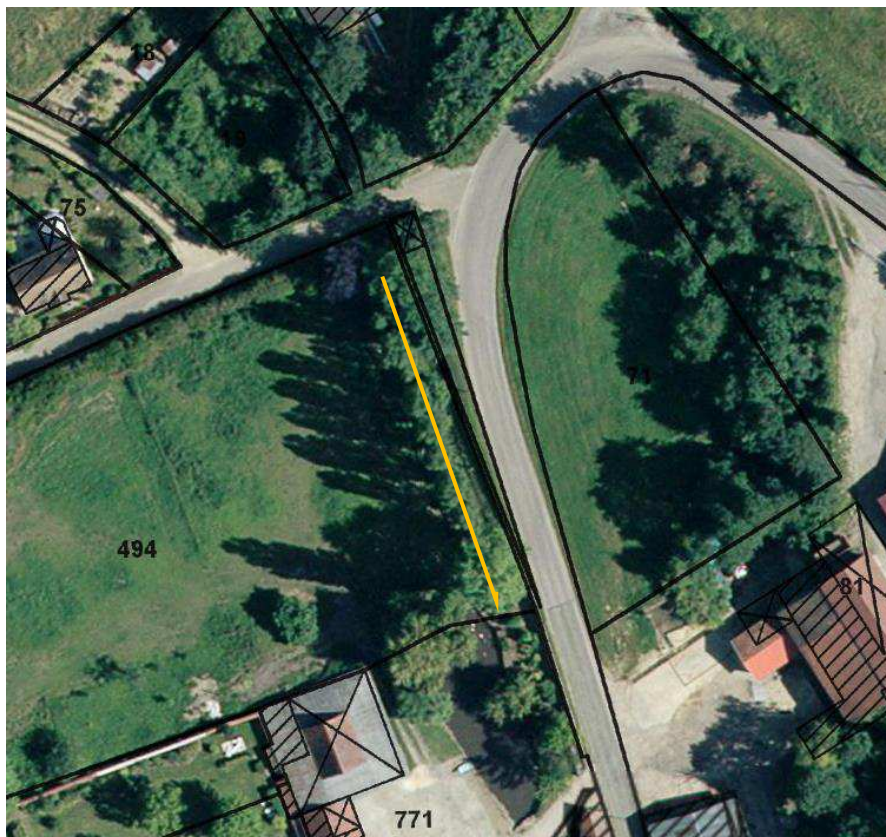
Si l'arrachage est nécessaire, il doit être obligatoirement suivi d'une replantation d'essence locale.

La protection des linéaires de haies et d'arbres identifiés ne peut empêcher l'accès aux parcelles concernées.

Elément n°16 : réseau de haies et alignement d'arbres

Localisation

Haies et alignements d'arbres situés sur la parcelle 494.



Intérêt

Ecologique.

Description

Réseau de haies et alignements d'arbres constituant un corridor écologique.

Prescriptions de protection

L'élagage est autorisé si cela est lié à l'entretien et le bon état sanitaire de l'éléments.

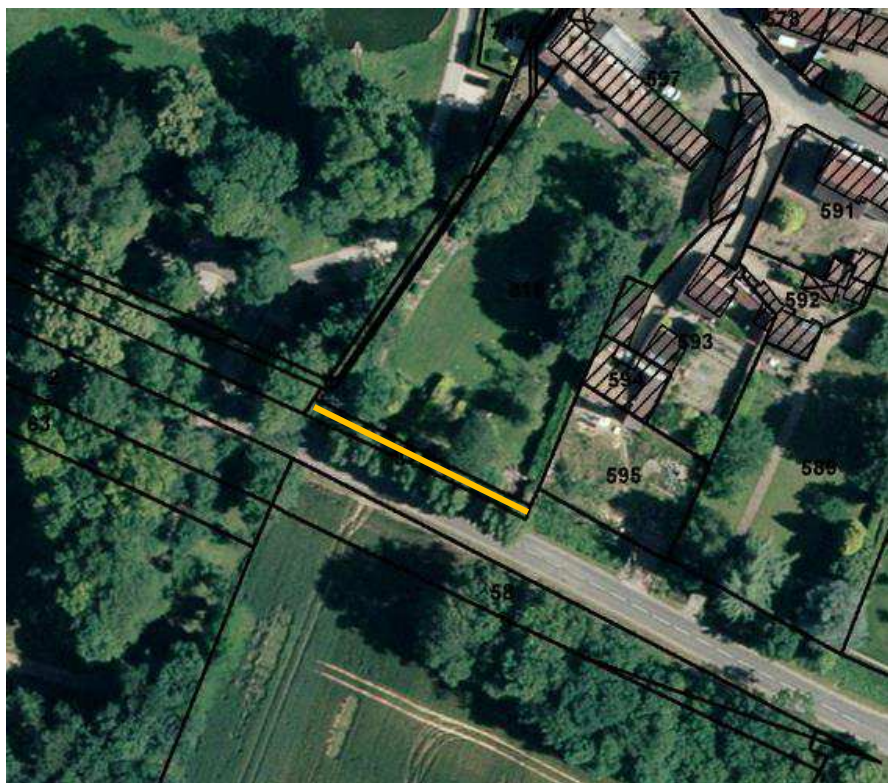
Si l'arrachage est nécessaire, il doit être obligatoirement suivi d'une replantation d'essence locale.

La protection des linéaires de haies et d'arbres identifiés ne peut empêcher l'accès aux parcelles concernées.

Elément n°17 : fossé

Localisation

Fossé de décharge situé le long de la RD 81 (rue de la Croix des Ruelles).



Intérêt

Gestion des eaux pluviales.

Description

Fossé permettant la régulation des ruissellements d'eau pluviale en cas de fortes pluies et évitant ainsi les débordements de l'Aubette-de-Meulan dans le centre-bourg de Théméricourt.

Prescriptions de protection

L'entretien et le curage du fossé sont vivement encouragés pour être entrepris de façon régulière (une fois par an).

Tout obturation du fossé est interdite.

3.2 Éléments bâtis remarquables (L.151-19 CU)

Élément n°18 : Château de Théméricourt

Localisation

Château localisé Place du Président Chevalier.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Château du XVème siècle construit par Philippe de Théméricourt. Les bâtiments sont disposés en équerre avec le corps logis flanqué de tours rondes. La couverture du Château est en toit 4 pentes en ardoises, tandis que les constructions annexes sont couvertes de tuiles.

Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions.

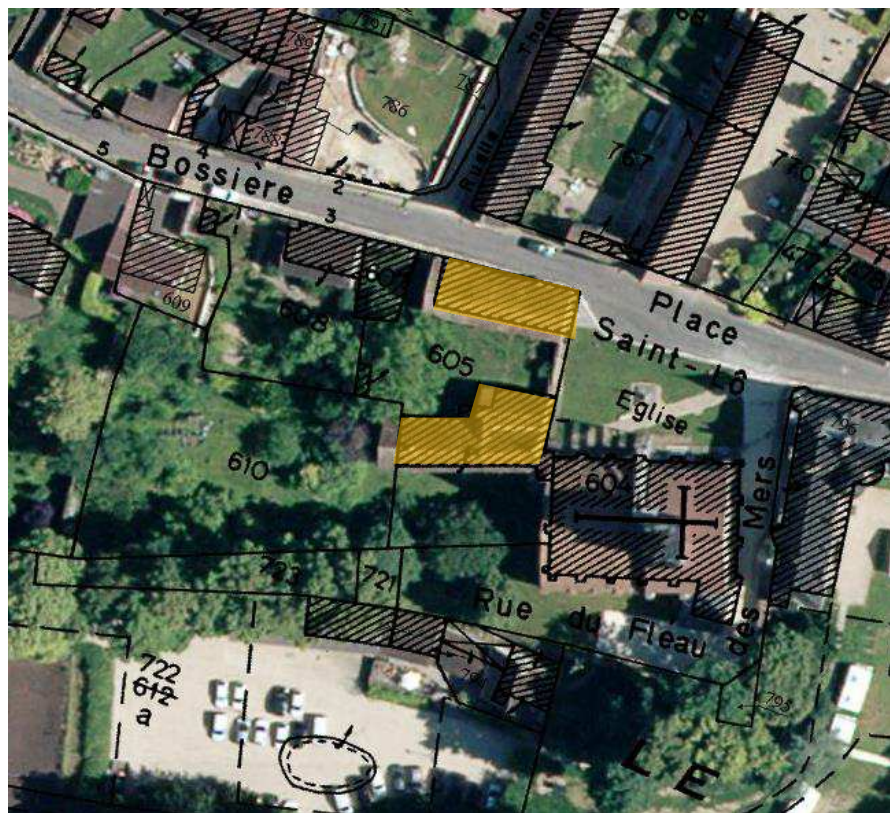
En cas de façade visible depuis l'espace public, tout nouveau percement devra s'inscrire dans la composition de cette façade. Les volets roulants sont interdits. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).



Elément n°19 : Ancien Prieuré

Localisation

L'ancien prieuré est situé Place Saint-Lô.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

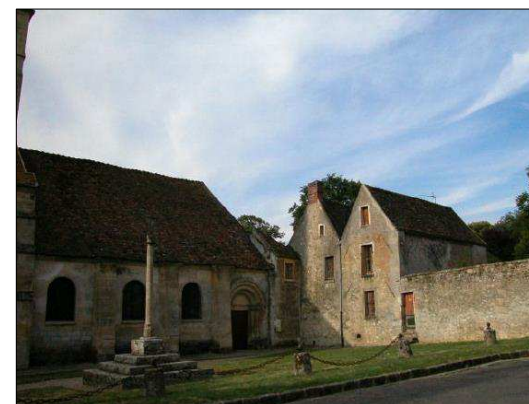
Ancien prieuré jouxtant l'Eglise avec un petit jardin à l'arrière.

Les deux bâtiments sont structurés avec 2 niveaux + combles. La toiture est à deux pentes avec tuiles plates. Le gros œuvre est constitué de moellons enduits et de pierres de taille.

Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions.

En cas de façade visible depuis l'espace public, tout nouveau percement devra s'inscrire dans la composition de cette façade. Les volets roulants sont interdits. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).



Elément n° 20 : Croix de l'ancien cimetière

Localisation

Croix située Place Saint-Lô.



Intérêt

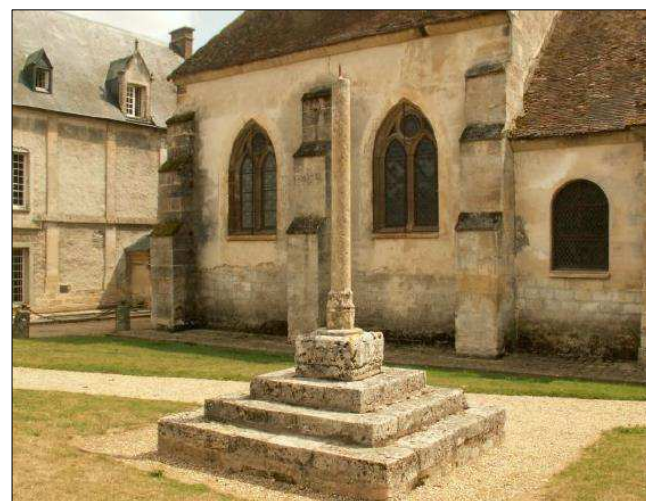
Historique.

Description

Croix de l'ancien cimetière située sur la place de l'Eglise. Le soubassement est en grès. La couronne-croix et le christ sont en bronze.

Prescriptions de protection

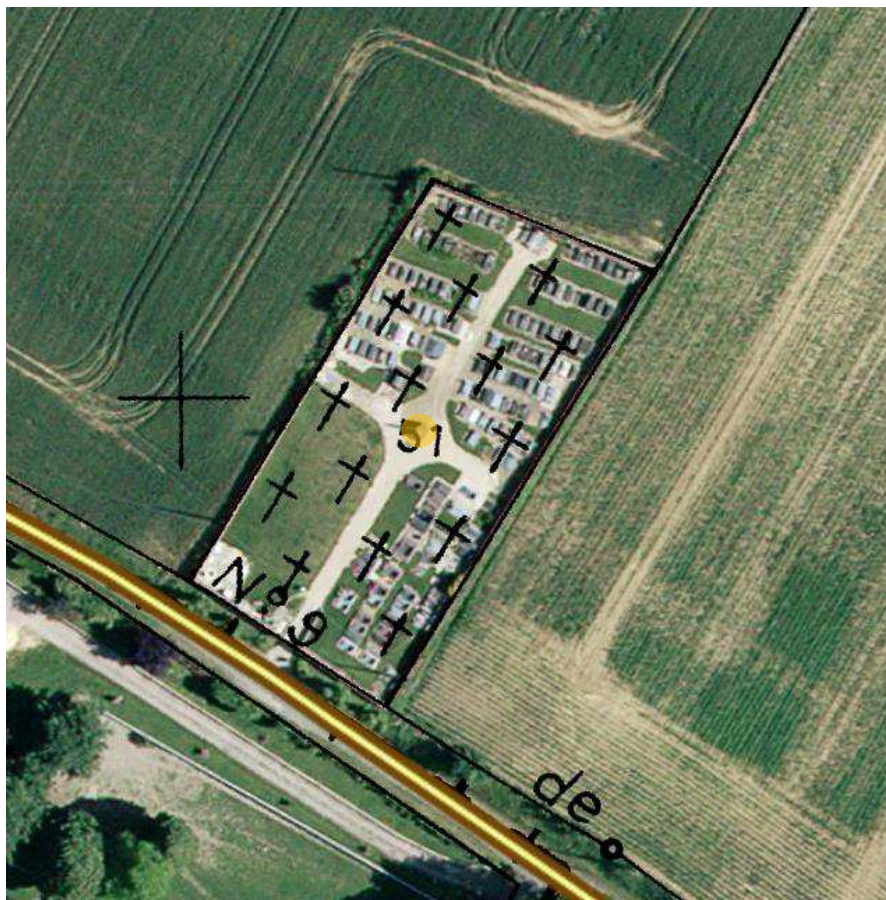
Conservation.



Elément n° 21 : Croix du cimetière

Localisation

Croix située rue de la Croix Boissière.



Intérêt

Historique.

Description

Croix située au milieu du cimetière. Le soubassement est en grès. La base est parallélépipédique. La croix est en fer forgé. Croix du XVIIème siècle.

Prescriptions de protection

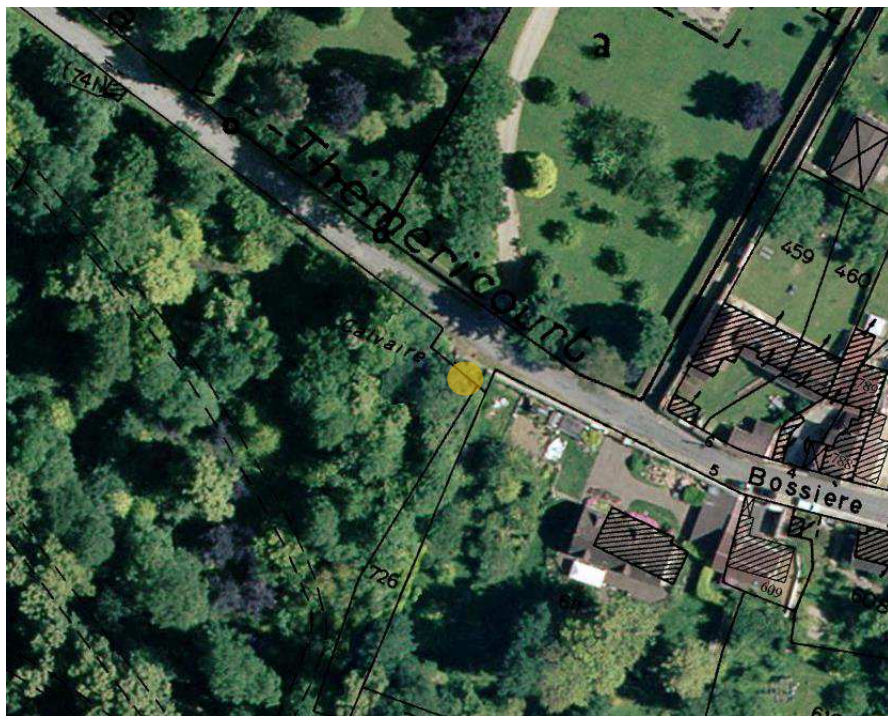
Conservation.



Elément n° 22 : Croix Boissière

Localisation

Croix située rue de la Croix Boissière.



Intérêt

Historique.

Description

Croix en fer moderne.

Prescriptions de protection

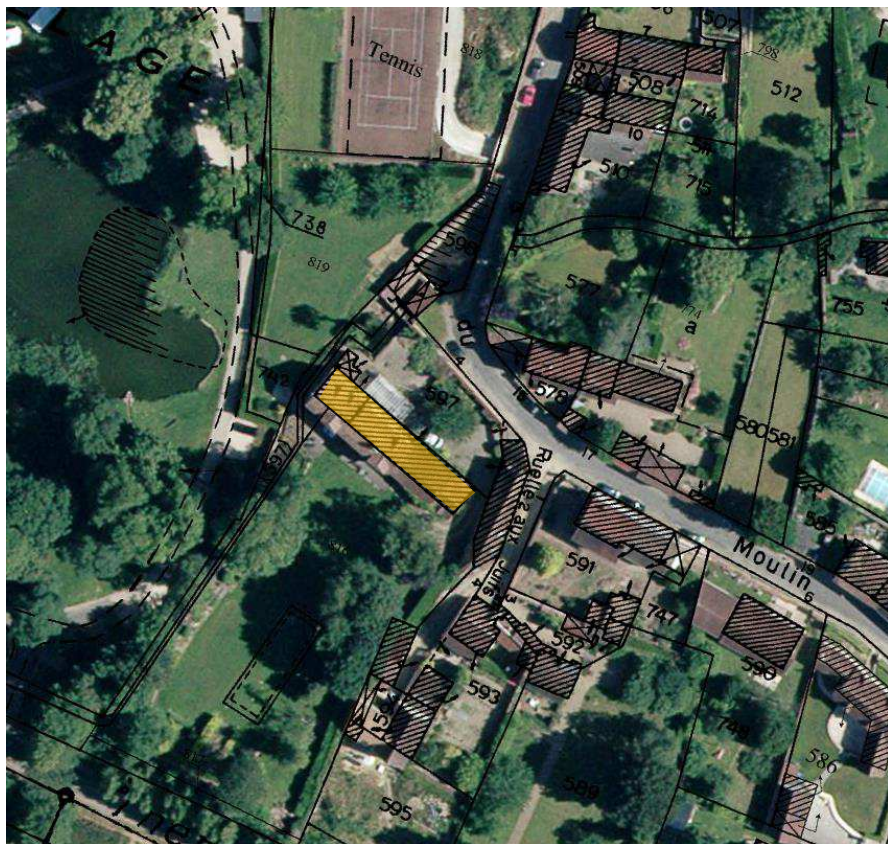
Conservation.



Elément n° 23 : Moulin

Localisation

Bâtiment situé rue du Moulin sur la parcelle 597.



Intérêt

Architectural.

Description

Moulin situé en retrait par rapport à la voie. Il est structuré en 3 niveaux. La couverture est à 2 pentes avec des tuiles plates. Les ouvertures sont nombreuses et régulières et les lucarnes sont à la capucine.

Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions.

En cas de façade visible depuis l'espace public, tout nouveau percement devra s'inscrire dans la composition de cette façade. Les volets roulants sont interdits. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).



Elément n° 24 : Lavoir

Localisation

Le lavoir est situé rue du Moulin.



Intérêt

Architectural.

Description

Lavoir du XIXème siècle alimenté par l'Aubette et le ru de Guiry qui se rejoignent à cet endroit. Le lavoir est en atrium fermé sur 4 côtés. Le double toit en appentis et tuiles plates.

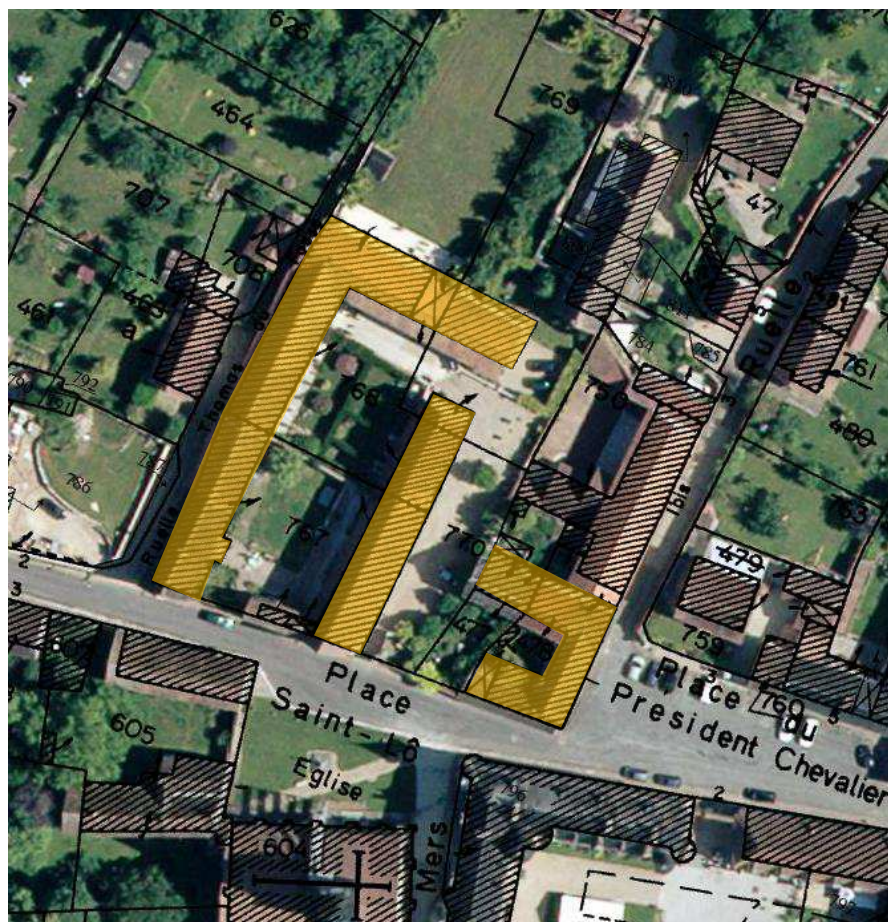
Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).

Elément n° 25 : Ferme de l'Eglise

Localisation

La ferme de l'Eglise est située Place Saint-Lô sur les parcelles 477, 478, 767, 768, et 770.



Intérêt

Architectural.

Description

Grande ferme de bourg avec 2 cours fermées. Les bâtiments étaient constitués d'écuries, étables et grange. Le haut porche est couvert en moellons de calcaire beurrés. L'ensemble de la grande ferme date du XIX^{ème} siècle.

Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions.

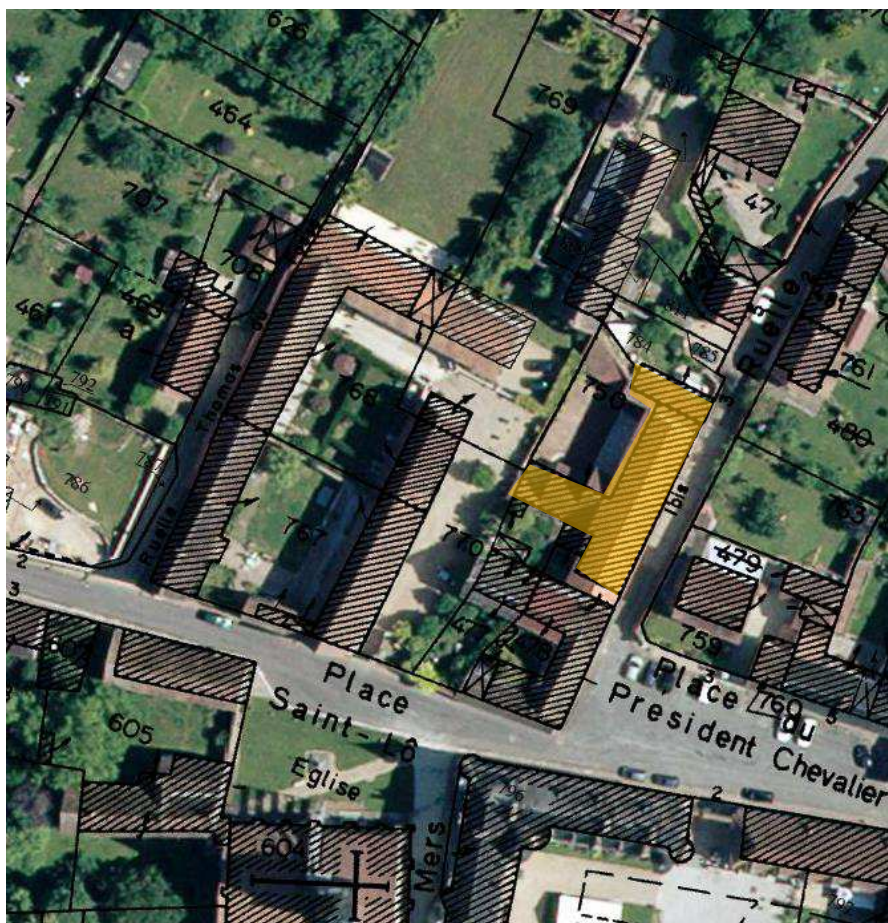
En cas de façade visible depuis l'espace public, tout nouveau percement devra s'inscrire dans la composition de cette façade. Les volets roulants sont interdits. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).



Elément n° 26 : Bergerie

Localisation

La bergerie est située ruelle Barat sur la parcelle 750.



Intérêt

Architectural.

Description

Ancienne bergerie du XIXème siècle qui dépendait de la ferme de l'Eglise. Le bâtiment est structuré en 2 niveaux composés de moellons enduits. La couverture est un toit à 2 pentes avec des tuiles mécaniques. Les ouvertures sont régulières. Les décors sont composés de corniches, bandeaux, chaînes et encadrements en brique.

Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions.

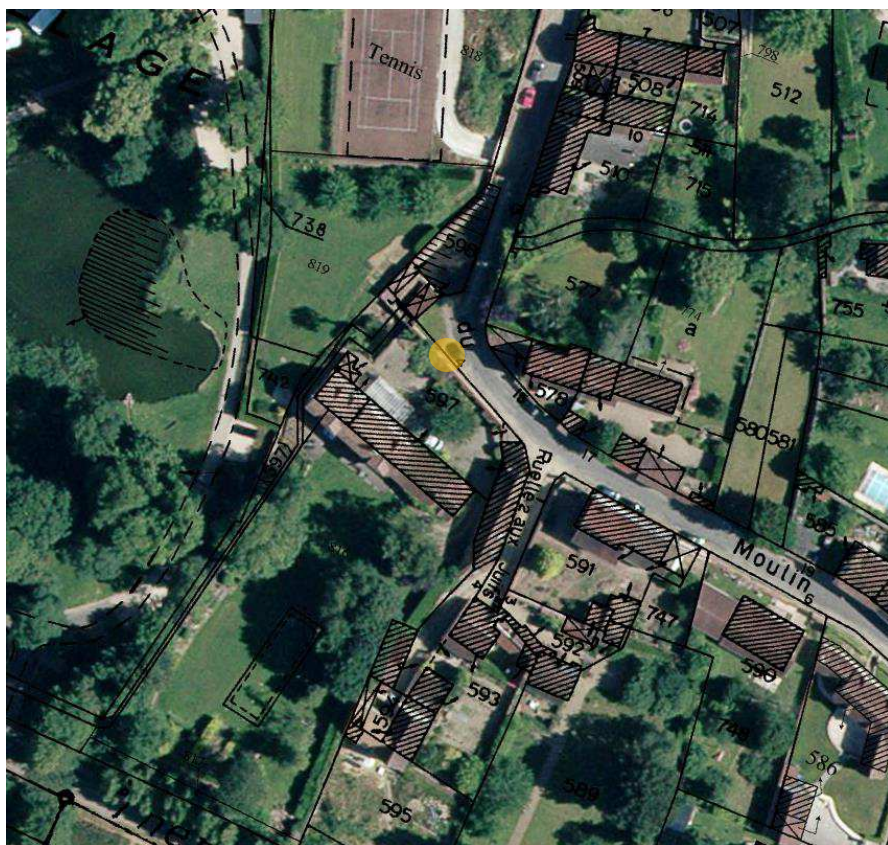
En cas de façade visible depuis l'espace public, tout nouveau percement devra s'inscrire dans la composition de cette façade. Les volets roulants sont interdits. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).



Elément n° 27 : Pompe

Localisation

La pompe est située rue du Moulin.



Intérêt

Architectural.

Description

Ancienne pompe à roue en fer peinte en vert foncé.

Prescriptions de protection

Conservation.



Elément n° 28 : Habitation rue du Moulin

Localisation

Ce bâtiment est situé au 9 rue du Moulin sur la parcelle 506.



Intérêt

Architectural.

Description

Maison attenante à une cour commune. Le bâtiment est structuré en 2 niveaux sur cave semi-enterrée. La couverture est un toit 2 pentes avec tuiles mécaniques. Les ouvertures sont irrégulières. Le bâtiment date du XVIIème siècle.

Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions.

En cas de façade visible depuis l'espace public, tout nouveau percement devra s'inscrire dans la composition de cette façade. Les volets roulants sont interdits. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).

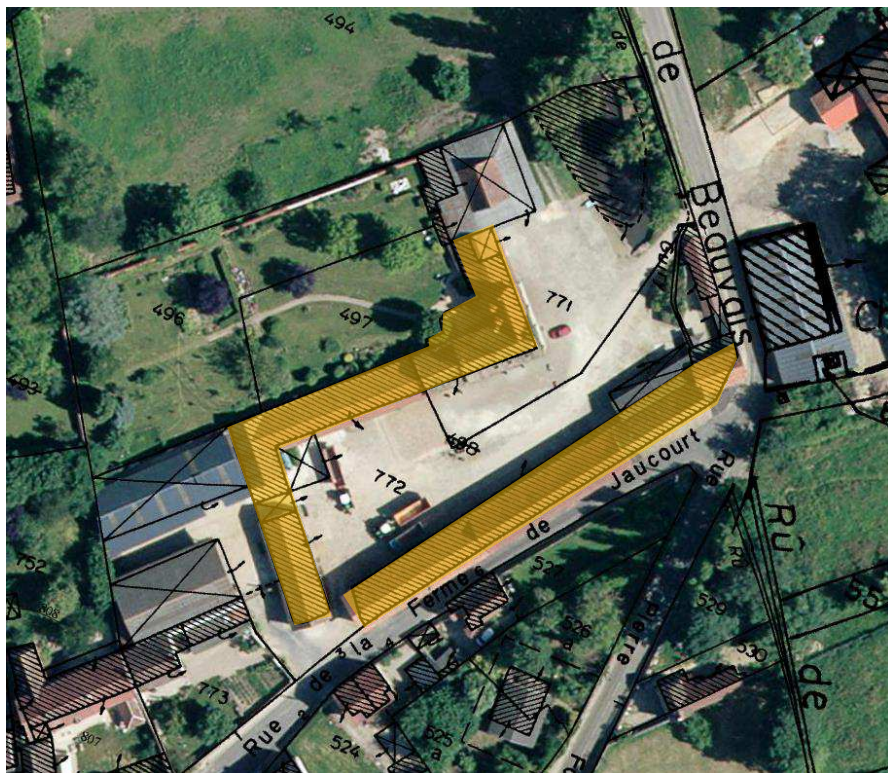
La cour devra rester non bâtie.



Élément n° 29 : Ferme de Jaucourt

Localisation

La ferme est située à l'angle de la rue de la ferme de Jaucourt et de la rue de Beauvais.



Intérêt

Architectural.

Description

Vaste ferme située à l'entrée est du bourg, sans doute l'ancienne ferme du Château. Les bâtiments sont structurés en 2 niveaux + combles. La toiture est à 2 pentes avec tuiles plates. Les ouvertures sont régulières. La grande date du XVIII^{ème} siècle.

Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions.

En cas de façade visible depuis l'espace public, tout nouveau percement devra s'inscrire dans la composition de cette façade. Les volets roulants sont interdits. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).

Prescriptions

Pour la façade donnant sur la rue de la Ferme de Jaucourt, elle pourra voir ses ouvertures existantes, mais actuellement bouchées, être rouvertes. De nouvelles ouvertures pourront être réalisées mais avec des tailles limitées (voir avec l'ABF) afin de bénéficier de l'exposition au sud.



Élément n° 30 : Habitation rue du Puits de la ville

Localisation

Maison située à l'angle d'une rue du puits de la ville et d'une impasse.



Intérêt

Architectural.

Description

Maison structurée en 2 niveaux. La façade est en crépi ocre avec pignon en moellon enduits. La toiture est à 2 pentes avec des tuiles plates. Les ouvertures sont régulières et symétriques. Cette habitation date du XIXème siècle.

Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions.

En cas de façade visible depuis l'espace public, tout nouveau percement devra s'inscrire dans la composition de cette façade. Les volets roulants sont interdits. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).



Elément n° 31 : Ferme du Boissy

Localisation

Grande ferme du plateau située à mi-chemin entre Théméricourt et Le Perchay.



Intérêt

Architectural.

Description

Les bâtiments sont structurés en R+1+combles. Ils sont constitués de pierre de taille et de moellons enduits. La toiture est à 4 pentes ardois. Les ouvertures sont régulières, cintrées et symétriques. Les bâtiments les plus anciens datent du XVIII^e siècle.

Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions.

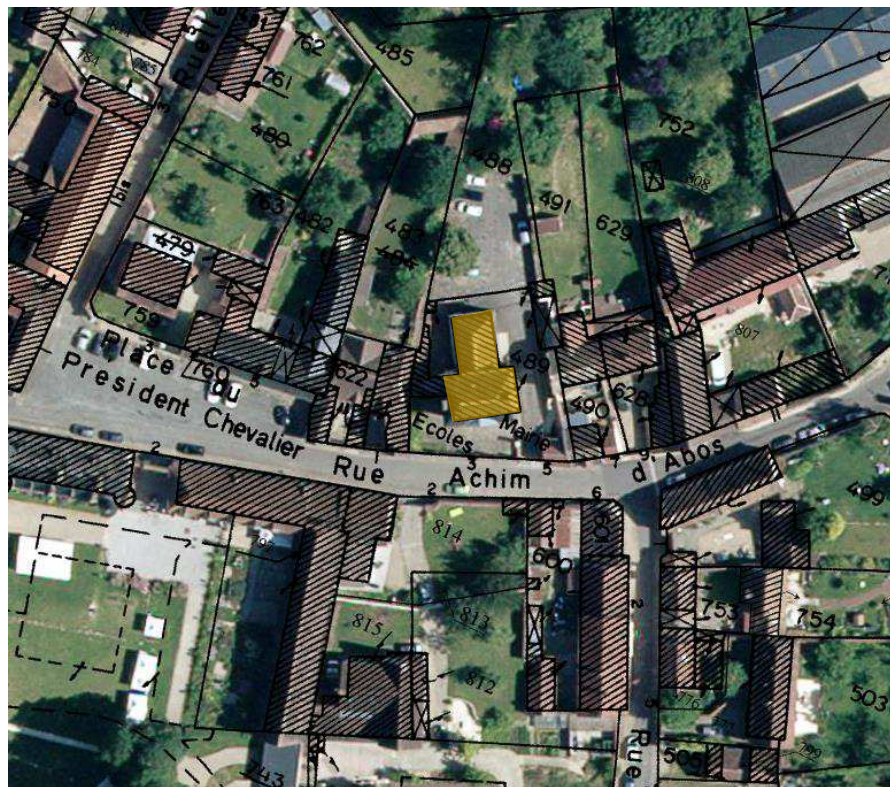
En cas de façade visible depuis l'espace public, tout nouveau percement devra s'inscrire dans la composition de cette façade. Les volets roulants sont interdits. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).



Elément n°32 : Mairie-école

Localisation

La Mairie est située rue Achim d'Abos sur la parcelle 489.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Le bâtiment date du XIX^{ème} siècle. Il est rectangulaire et est situé en retrait de la voie, séparé par un mur bahut surmonté d'une grille. Le bâtiment est structuré en R+1+combles avec des moellons enduits. La toiture est à 4 pentes en ardoise. Les ouvertures sont alignées, cintrées en rez-de-chaussée et rectangulaires à l'étage.

Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions.

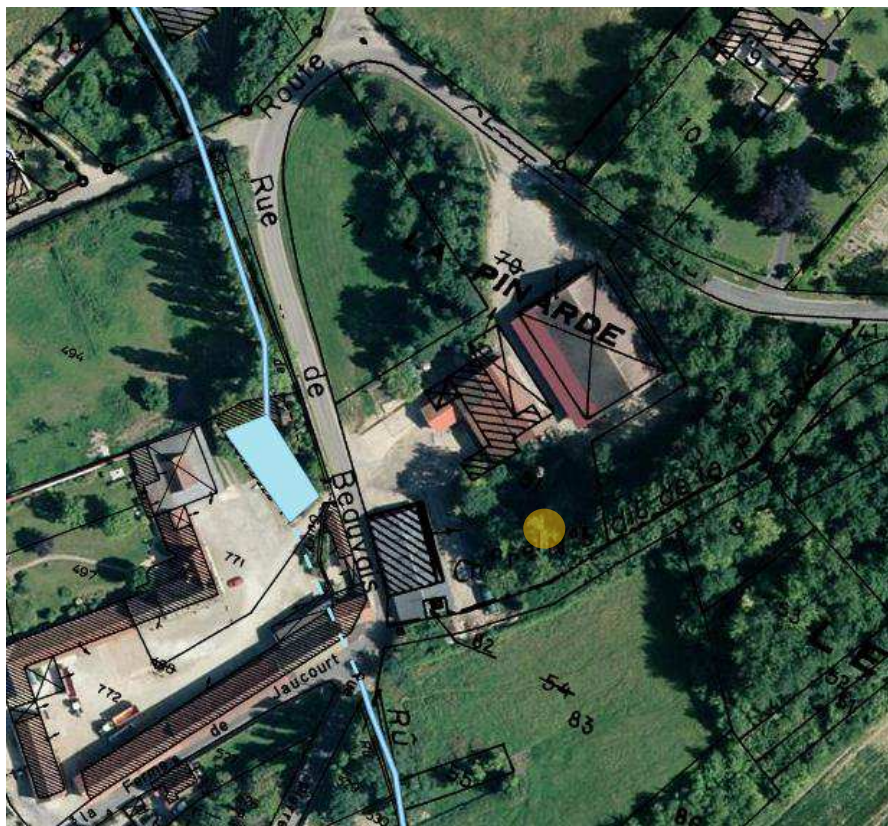
En cas de façade visible depuis l'espace public, tout nouveau percement devra s'inscrire dans la composition de cette façade. Les volets roulants sont interdits. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).



Elément n°33 : cheminée

Localisation

Cheminée située rue de Beauvais face à la ferme de Jaucourt.



Intérêt

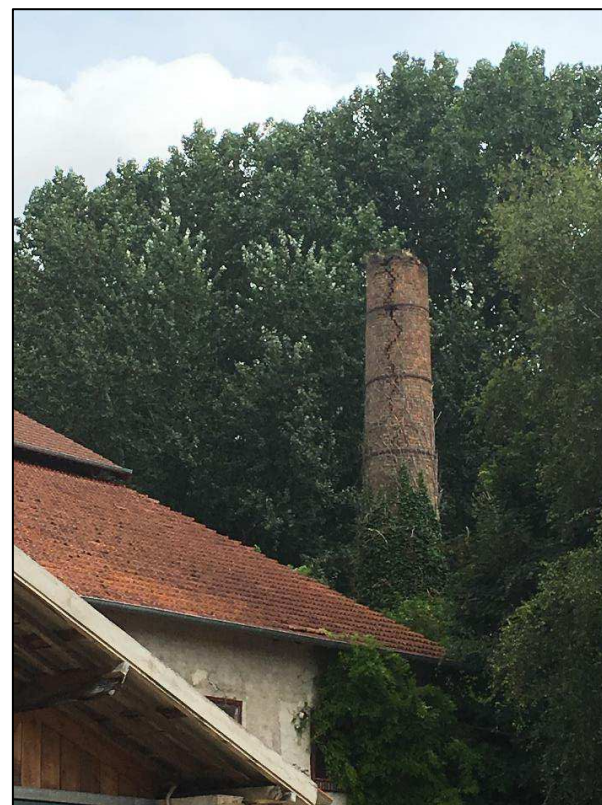
Historique et architectural.

Description

Cheminée en brique rouge.

Prescriptions de protection

Conservation.



Elément n°34 : Mur

Localisation

Mur situé rue Achim d'Abos sur la parcelle 814.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°35 : Mur

Localisation

Mur situé ruelle Barat sur les parcelles 759, 763 et 762.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°36 : Murs

Localisation

Continuité de murs située sur la partie nord de la rue du Pont aux Bois (RD81).



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Murs en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°37 : Mur

Localisation

Mur situé rue du Moulin sur les parcelles 818, 819 et 598.

Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.



Elément n°38 : Mur

Localisation

Mur bahut situé en face de la Mairie rue Achim d'Abos parcelle 489.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°39 : Murs

Localisation

Continuité de murs discontinus autour du parc du château.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Murs en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

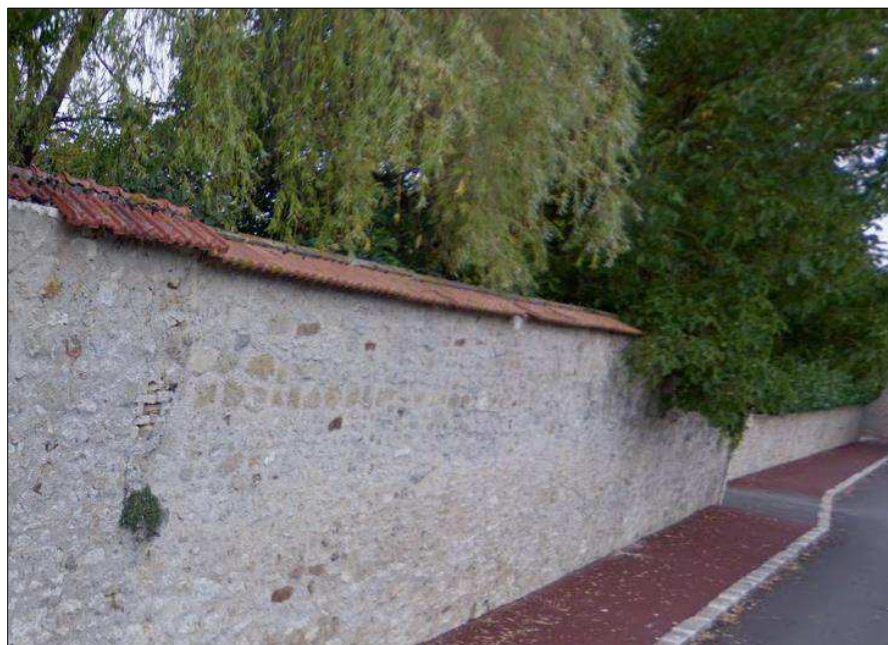
Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°40 : Mur

Localisation

Mur situé ruelle Barat sur les parcelles 470 et 471.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°41 : Mur et aqueduc

Localisation

Mur et aqueduc situés le long de la rue de Beauvais sur la parcelle 494.

Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier. Ce mur est accompagné d'un aqueduc permettant la circulation des eaux.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.



Elément n°42 : Mur

Localisation

Chemin reliant la rue de la Croix Bossière à la ruelle Barat.

Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.



Elément n°43 : Mur

Localisation

Mur situé le long de la ruelle Barat (muret le long de la parcelle 484) et sur les parcelles 487 et 751.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Murs en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°44 : Mur

Localisation

Mur situé à l'intersection entre la rue de la ferme de Jaucourt et la rue Pierre Fontaine.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°45 : Mur

Localisation

Mur situé rue Pierre Fontaine.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°46 : Mur

Localisation

Mur situé rue Pierre Fontaine.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°47 : Mur

Localisation

Mur situé rue Pierre Fontaine.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°48 : Mur

Localisation

Mur situé rue Pierre Fontaine.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°49 : Mur

Localisation

Mur situé rue du Puits de la ville.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°50 : Mur

Localisation

Mur situé rue d'Orléans.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°51 : Mur

Localisation

Mur situé rue d'Orléans.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°52 : Mur

Localisation

Mur situé rue d'Orléans.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°53 : Mur

Localisation

Mur situé rue d'Orléans.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°54 : Mur

Localisation

Mur situé rue du Moulin.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°55 : Mur

Localisation

Mur situé ruelle aux juifs.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°56 : Mur

Localisation

Mur situé ruelle aux juifs.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°57 : Mur

Localisation

Mur situé rue du Moulin.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n°58 : Mur

Localisation

Mur situé rue du Moulin.



Intérêt

Historique et architectural.

Description

Mur en pierres calcaires reliées et protégées par un mortier.

Prescriptions de protection

Conservation.

Le percement des murs est évoqué dans le règlement écrit du PLU.

Elément n° 59 : maison

Localisation

Maison située au 3 rue du Pont aux bois.



Intérêt

Architectural.

Description

Habitation structurée en 2 niveaux. La couverture est un toit à 2 pentes avec des tuiles mécaniques. Les ouvertures sont régulières.

Prescriptions de protection

L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé dans ses matériaux et ses coloris, tant au niveau des façades que de la toiture. Les modénatures, décors et détails architecturaux devront être préservés, tout comme la volumétrie générale des constructions.

En cas de façade visible depuis l'espace public, tout nouveau percement devra s'inscrire dans la composition de cette façade. Les volets roulants sont interdits. Veiller à l'intégration des éléments techniques et de réseaux (antennes, paraboles, compteurs électriques, câbles, gouttières...).



Maison
du Parc

