



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

08U16

Rendu exécutoire  
le



## RÈGLEMENT

Date d'origine :

Mai 2023

# 4c

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du

*Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

*Participation financière :* Conseil Départemental de l'Oise



# SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 2
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 5
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone UA	page 6
CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone UB	page 18
CHAPITRE 3 Dispositions applicables à la zone UC	page 30
CHAPITRE 4 Dispositions applicables à la zone UE	page 40
CHAPITRE 5 Dispositions applicables à la zone UL	page 48
CHAPITRE 6 Dispositions applicables à la zone UY	page 56
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER</b>	page 60
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone 1AU	page 61
CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone 1AUga	page 71
CHAPITRE 3 Dispositions applicables à la zone 2AU	page 77
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	page 80
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone A	page 81
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE</b>	page 88
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone N	page 89
<b>TITRE VI - ANNEXES DOCUMENTAIRES</b>	page 97
GLOSSAIRE	page 98
EXTRAIT DU CODE CIVIL	page 107
Plaquette des recommandations architecturales du Vexin-Thelle	(copie ci-annexée)
Plaquettes de recommandations paysagères du C.A.U.E.	(copie ci-annexée)
Plaquette d'informations sur le phénomène de retrait gonflement des argiles et carte des aléas (source : application Georisques)	(copie ci-annexée)

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 1

##### Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la Commune de Chaumont-en-Vexin.

#### ARTICLE 2

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

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme (depuis janvier 2016) à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R111-15, R111-26 et R 111-27 qui restent en vigueur.

b) L'article L 111-11 (depuis janvier 2016) du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ..." reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent d'une part, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan. D'autre part, d'autres législations (au titre du code de la construction et de l'habitation, code de l'environnement, code de la voirie, etc.) peuvent ajouter des dispositions réglementaires à prendre en compte par les projets d'aménagement et de construction, par ailleurs soumis à une autorisation d'urbanisme au titre du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 3

##### Division du territoire en zones

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

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

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

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) ;
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 (articles L 113-1 et L 113-2 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (article L 151-19 et article L 151-23 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'Urbanisme ;

#### ARTICLE 4

##### Lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

## **ARTICLE 5**

### **Adaptations mineures**

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone.
- Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 6**

### **Permis de démolir**

- En application des articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme instituant un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones délimitées par un plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir. Le champ d'application du permis de démolir porte sur l'ensemble du territoire communal.

## **ARTICLE 7**

### **Droit de préemption urbain**

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme et, par délibération du conseil municipal intervenue après l'approbation du PLU, la commune de Chaumont-en-Vexin a instauré un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées au PLU.

## **ARTICLE 8**

### **Régime applicable aux aménagements et travaux divers**

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

Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 2° de l'article L.123-1-5 III (article L.151-19 au 1<sup>er</sup> janvier 2016), comme présentant un intérêt culturel, historique ou écologique.

Au titre de l'article R.421-23 alinéa h) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application du 2° de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 au 1<sup>er</sup> janvier 2016), comme présentant un intérêt architectural.

## **RAPPELS**

- Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Vexin-Thelle approuvé le 16 décembre 2014, s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal en plus des dispositions du présent PLU.
- Les installations et travaux divers (parcs d'attraction et aires de jeux ouvertes au public, aires de stationnement de plus de 9 véhicules, affouillements et exhaussements du sol) définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation dès que le PLU est exécutoire.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les massifs boisés de plus de 4 ha, dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil (extraits figurant en annexe).



- 
- Du fait du site inscrit du Vexin, les éoliennes individuelles ne sont pas autorisées sur le territoire communal.
  - Dans le cas d'une construction alignée sur la voie publique ou l'emprise publique, le débord de toiture (dont la gouttière) sur cette voie publique ou emprise publique est admis dans la limite de 0,40 mètre.
  - Les projets de construction, d'installation, d'aménagement (notamment des espaces publics) envisagés sur la commune, outre les dispositions du PLU, devront également tenir compte des dispositions réglementaires relevant d'autres législations (code de l'habitat et de la construction, code de la voirie routière, etc.), notamment en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets d'aménagement et de production de logements.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Zone centrale mixte correspondant principalement aux constructions anciennes de la commune implantées généralement en ordre continu et à l'alignement des voies. Elle correspond à de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques, notamment des commerces de proximité.

Elle englobe le centre bourg ancien et le quartier de Laillerie.

Elle comporte un **secteur UAj** qui correspond aux parties des propriétés le plus souvent déjà urbanisées, occupées par des jardins à préserver.

Il est délimité un **secteur UAa** dans lequel s'applique les dispositions de l'article L.123-1-11 (article L.151-20 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme qui limitent la surface de plancher des constructions situées sur les grandes propriétés antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, du fait qu'elles participent pleinement à la qualité des sites (ici l'identité du site inscrit du Vexin français), des milieux naturels et des paysages.

La zone UA comprend également le **secteur UAp** qui regroupe les équipements publics autour de l'école.

*Rappel :*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente ou pour toute nouvelle construction.*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.*

*Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

### Section I -

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

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

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

Entre outre, dans le secteur UAj et UAp :

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

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.

- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage équestre (ou hippique).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
- Les postes de distribution de carburant.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.
- Suivant les dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la totalité de la rue de la République et de la rue de l'Hôtel de Ville, sur la partie est de la rue Pierre Budin et de la rue Emile Deschamps, la partie sud de la rue Roger Blondeau, la transformation à d'autres destinations que commerciales, artisanales, de bureaux, de services ou d'équipements d'un local situé en rez-de-chaussée d'un immeuble, accueillant un commerce de proximité au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. révisé.

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

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

### Dans le secteur UAj :

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, tenant compte de l'existant.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs d'une construction à usage d'habitation (piscine, aire de jeux, etc.), dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol, ainsi qu'un terrain de tennis (celui-ci pouvant atteindre la superficie réglementaire officielle si son emprise ne rentre pas dans les 80 m<sup>2</sup>), tenant compte de l'existant.

### Dans le secteur UAp :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif, à condition d'être convenablement insérés au site.

### Dans le reste de la zone :

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

l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les groupes de garages non liés à une opération à usage d'habitation dans la limite de 5 par unité foncière.
- Par unité foncière, les constructions annexes isolées limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés et un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, tenant compte de l'existant.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement ou de construction.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

En outre, dans le secteur UAa :

- La surface de plancher des constructions principales ne pourra pas dépasser celles déjà existantes, suivant les dispositions de l'article L.123-1-11 (article L.151-20 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme. Par unité foncière, reste admis un abri de jardin dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD923 – voie classée de type 3 de la RD981 au périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin - ; situés dans une bande de 100 m de la RD153 – voie classée de type 3 (du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin à la RD915), situés dans une bande de 30 m de la RD153 – voie classée de type 4 (dans la traversée du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin) et situés dans une bande de 100 m de la voie ferrée – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune (suivant l'arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2018), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

**Section II -****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article UA 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être un accès direct à une voie publique permettant la circulation automobile.
- Pour les groupes de garages, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte.
- Les nouvelles impasses dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les voies aménagées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers (avec compensation possible par une solution d'un point de collecte des déchets ménagers rassemblés), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès est recommandé sur la voie la plus large.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), il n'est pas fixé de règles.

**Article UA 4 - Desserte par les réseaux****Eau potable :**

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

**Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales devront être collectées et gérées sur l'unité foncière ou sur l'emprise de l'opération, sauf en cas d'impossibilité technique attestée par une étude de sols (dans ce cas les eaux pourront être évacuées vers le réseau public s'il existe et après accord du gestionnaire). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

**Electricité et autres réseaux :**

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

**Article UA 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

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

- Dans tous les cas, les habitations (y compris le changement de destination d'un bâtiment existant vers du logement), les bureaux et les services seront implantées dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique qui desservent le terrain, même en cas de présence d'une unité foncière devant le terrain concerné par le projet de construction d'habitation. Cette bande est réduite à 25 mètres comptés à partir de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique qui dessert le terrain dès lors qu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique, sur le terrain concerné. Est admise la réparation ainsi que l'extension dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une habitation, d'une construction destinée à une activité de bureau ou de services, existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, située à plus de 30 mètres ou 25 mètres définis ci-dessus, mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.
- De manière à préserver l'implantation traditionnelle des constructions formant un front bâti continu depuis la rue, les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement, notamment lorsque le terrain est compris entre deux terrains où la construction est à l'alignement.
- Si la construction ne vient pas à l'alignement, elle sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Lorsque la construction n'occupe pas la totalité de la partie du terrain alignée à la voie publique qui le dessert, une clôture minérale (voir article 11) sera édifiée afin de constituer le front bâti continu donnant sur la rue.
- Les constructions existantes ne respectant pas ce retrait de 6 mètres, si elles ne sont pas frappées d'alignement, peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.
- Place de la Foulerie, à l'exception des terrains bordant l'allée Saint-Nicolas, les constructions nouvelles autorisées doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres de l'alignement comme indiqué sur le plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup>. Toutefois, des saillies et des retraits de 0,50 mètre sont autorisés pour animer les façades des bâtiments.

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

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

Dans une bande de 30 mètres à compter de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement seront implantées sur au moins une des limites séparatives.
- Les constructions (ou parties de construction) non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Au-delà de cette bande de 30 mètres à compter de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique:

- Pour les constructions admises, les mêmes règles s'appliquent que celles fixées dans la bande de 30 mètres, sachant que la hauteur totale de tout bâtiment implanté sur une limite séparative, n'excédera pas 3,50 mètres à l'adossement.

Dans tous les cas, à l'exception des constructions existantes qui peuvent être agrandies sans diminuer les distances existantes :

- L'abri de jardin pourra être implanté avec un retrait minimal de 1 mètre de la limite séparative.
- Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 5 mètres des berges de la Troësne et des autres rus.
- Les constructions nouvelles supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés.

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

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

Une distance d'au moins 10 mètres devra être respectée entre deux constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont au moins une est une habitation.

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

- Dans le secteur UAa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.
- Dans le secteur UAp, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- Dans le reste de la zone, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.
- Dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services, d'activités autorisées, ou dans le cas de terrains bordés de voies sur plusieurs côtés, l'emprise au sol pourra être portée à 70% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

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

- La hauteur des habitations est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage avec un seul niveau aménagé dans les combles.
- En aucun cas la hauteur des autres constructions mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au terrain naturel ne peut dépasser 13 mètres au faîtage du toit.
- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.



- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales. La hauteur des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU révisé pourra être conservé en cas d'extension.

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

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

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

Les murs anciens répertoriés sur le plan de zonage au 1/2000ème doivent être conservés. Des ouvertures ponctuelles (un accès véhicules, un accès piéton) sont possibles pour accéder aux terrains.

Pour les matériaux, les gabarits, les murs, les ouvertures, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au présent règlement.

- Les bâtiments d'activités :

Les façades seront réalisées en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays, en pierres et/ou briques rouges *apparentes* de Pays (le parement est admis). Elles auront au plus deux teintes.

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

Les menuiseries auront une couleur proche ou identique avec celle du matériau utilisé sur la façade.

La menuiserie des vitrines commerciales pourra être en bois, en aluminium laqué foncé ou anodisé teinte bronze. Les vitrines auront une modénature s'inspirant de celles des ouvertures de la construction.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les modénatures existantes traditionnelles en pierre naturelle de pays seront conservées.

Au moins côté rue, le plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder de plus de 0,60 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte proche de celles employées sur les murs en pierre calcaire du Vexin, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse. La teinte des enduits respectera la gamme gris-sable, sable, ocrée (voir palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales).

Les façades en pierres appareillées resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons apparents, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites. Seule est autorisée la Brique Rouge de Pays de Teinte Uniforme (BRPTU). Les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

L'utilisation du bois (hors rondins apparents), y compris d'un matériau composite d'aspect bois et du bardage bois peints d'au plus deux teintes suivant les teintes figurant dans la plaquette ou en conservant une teinte bois naturel foncé est autorisée.

Les ventouses et les ventilations hautes donnant sur la rue seront placées à une hauteur minimale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les façades ou pignons donnant sur les voies publiques, ou susceptibles de le devenir, des nouvelles constructions, seront composés d'éléments (soubassement, encadrement des ouvertures, corniche, etc.) en pierres naturelles du Vexin (les parements étant autorisés).

Sur les constructions nouvelles, la largeur des portes de garage (ou de leur groupement) ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale.

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

- Les ouvertures :

Les baies principales visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement ou encore des commerces et les portes de garage). Les ouvertures dans la toiture seront alignées sur celles de la façade, au moins pour les parties de la construction donnant sur la rue.

Les volets seront à un ou deux battants ouvrant à la française en bois peint, sans écharpe, en aluminium, ou correspondront à des persiennes métalliques peintes notamment pour les constructions en brique. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques et les volets traditionnels (un ou deux battants) existants seront conservés au moins sur les parties de la construction visibles depuis les voies publiques ; il est toléré la pose d'un bandeau de dissimulation du coffre de la même teinte que celle de la façade de la construction, sans débord de l'embrasure de l'ouverture et dans la mesure où aucune autre solution technique n'est possible. Les menuiseries en PVC sont interdites, au moins sur les façades des constructions visibles depuis la rue qui les dessert.

Les volets et les menuiseries utiliseront une teinte unique selon les couleurs de la plaquette de recommandations architecturales annexée au présent règlement. En cas de menuiserie claire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, la teinte vert moyen à foncé étant également autorisée.

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

- La toiture :

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

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique. La couverture des toitures à pente sera réalisée en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle, en petites tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>), tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes (au moins 27 tuiles au m<sup>2</sup>) de teinte brun vieilli ou foncé ; le zinc est également autorisé sur de petites surfaces ou sur des toits plats.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine, et seront alignées sur les ouvertures du rez-de-chaussée. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes : 1 mètre de largeur maximale d'ouvrant côté cour, et 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant côté rue. Les châssis de toiture seront intégrés au versant de la toiture par une pose encadrée. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre naturelle de Pays, en briques rouges de Pays, ou matériaux enduits de teinte pierre naturelle de Pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage en inox ou métallique visible de l'extérieur, à l'exception d'un débord admis en haut de cheminée située en toiture). Les gouttières seront soit en zinc, soit de même couleur que celle de la façade de la construction sur laquelle elles sont posées.

- Les garages, annexes et vérandas :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, brune ou grise). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les piscines et leur abri sont autorisés uniquement sur la façade jardin. Les vérandas respecteront (pour les parties pleines) les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect, couleur. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal (la teinte noire ou blanche ou grise est acceptée sur les portails et les barreaudages). Leur hauteur maximale est fixée à 2,20 mètres (sauf restauration et prolongement des clôtures existantes qui pourront conserver leur hauteur) ; la hauteur des murs pleins sera comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.

Sur la façade sur la voie publique, elles seront constituées :

- en murs pleins composés de pierres naturelles de pays, en moellons apparents et/ou en briques rouges vieilles de pays apparentes (les parements sont admis) pouvant être coiffés d'un chaperon en pierres ou petites tuiles plates, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.
- en mur enduit de teinte pierre naturelle de pays (suivant la gamme figurant dans la palette de recommandations architecturales),
- avec un mur bahut en pierres appareillées du Vexin ou moellons apparents à joints beurrés, ou de murs enduits de teinte pierre naturelle de pays, ou en briques rouges vieilles apparentes (les parements sont admis) d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre surmonté d'un barreaudage simple à barreaux fins et verticaux (y compris en aluminium), doublé ou non d'une tôle festonnée.

L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit (en particulier les pare-vues plastifiés ou non). Les murs anciens existants seront conservés et restaurés.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront comme sur rue ou en grillage (y compris treillis soudé ajouré) vert sur supports métalliques fins de même teinte, doublés d'une haie. À l'arrière de la construction principale, est tolérée une clôture pleine constituée en panneaux (bois, composite) ou en plaque de béton teintée dans la masse (la teinte béton gris brut n'est pas autorisée).

Les portails et portillons seront de formes simples, en bois ou aluminium, d'une hauteur ne dépassant pas celle de la clôture, et auront une teinte choisie parmi celles figurant dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, en harmonie avec la teinte des menuiseries de la construction principale.

- Dispositions diverses

Une antenne parabolique de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public.

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - au moins une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement,
  - au moins une place de stationnement d'un vélo par logement dans les immeubles d'habitat collectif,
  - dans le cas d'une opération prévoyant la réalisation de plusieurs logements, il sera aménagé au moins une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil des visiteurs ;
- pour les constructions à usage de bureaux et de services :
  - au moins 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente :
  - au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les hôtels et les restaurants, gîtes et chambres d'hôtes :
  - au moins 1 place pour 1 chambre ou par gîte,
  - au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
- pour les établissements hospitaliers, de repos, ou résidences pour personnes âgées :
  - au moins 1 place de stationnement pour 3 lits.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules personnels des employés et des divers véhicules utilitaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra d'autre part être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public existant, ou en cours de réalisation, ou dans un parc privé existant.

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

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

Une surface minimale de 30% du terrain sera réservée aux espaces verts de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée (sauf pour les commerces, bureaux, services et autres activités autorisées).

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

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

**Section III -  
POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

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

Non réglementé.

**Section IV -  
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

**Article UA 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les panneaux photovoltaïques (ou capteurs solaires) sont autorisés uniquement au sol, ou sur les bâtiments annexes non visibles depuis la voie publique.

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Zone mixte où les constructions sont moins denses, non continues, et soit implantées à l'alignement des rues, soit en retrait par rapport à l'alignement. Elle correspond à un tissu de "faubourg", évolutif et riche d'une grande mixité. Elle rassemble quelques constructions anciennes, de l'habitat plus récent de type pavillonnaire ou collectif, des activités commerciales, de services, artisanales, et des équipements collectifs.

Elle englobe l'essentiel des îlots bâtis autour de la butte et dans le prolongement du centre ancien entre la rue Pierre Budin et la rue Bertinot Juel, dans la partie sud de la rue de Lailerie et autour de la rue Sadi Carnot.

Elle comporte un **secteur UBj** qui correspond aux parties des propriétés le plus souvent déjà urbanisées, occupées par des jardins à préserver.

Il est rappelé que des emprises de la zone UB (au nord de l'hôpital entre la rue de Noailles et de la rue d'Énencourt) sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées en pièce 3 du dossier PLU.

### *Rappel :*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente ou pour toute nouvelle construction.*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.*

*Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

## Section I -

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

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

Sont interdits :

#### Dans le secteur UBj :

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

#### Dans le reste de la zone :

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
- Les postes de distribution de carburant.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

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

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

##### Dans le secteur UBj :

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, tenant compte de l'existant.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs d'une construction à usage d'habitation (piscine, aire de jeux, etc.), dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol, ainsi qu'un terrain de tennis (celui-ci pouvant atteindre la superficie réglementaire officielle si son emprise ne rentre pas dans les 80 m<sup>2</sup>), tenant compte de l'existant.

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

- Les constructions et installations (et leurs extensions) nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les groupes de garages non liés à une opération à usage d'habitation dans la limite de 5 par unité foncière et avec un seul accès sur la rue.
- Par unité foncière, les constructions annexes isolées limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés et un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, tenant compte de l'existant.



- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- L'urbanisation et l'aménagement de l'emprise délimitée au plan de découpage en zones sous réserve d'une opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD923 – voie classée de type 3 de la RD981 au périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin - ; situés dans une bande de 100 m de la RD153 – voie classée de type 3 (du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin à la RD915), situés dans une bande de 30 m de la RD153 – voie classée de type 4 (dans la traversée du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin) et situés dans une bande de 100 m de la voie ferrée – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune (suivant l'arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2018), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

**Section II -****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article UB 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile publique.
- Pour les groupes de garages, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte.
- Les nouvelles impasses dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès est recommandé sur la voie présentant le moins de risques.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), il n'est pas fixé de règles.

**Article UB 4 - Desserte par les réseaux****Eau potable :**

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

**Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales devront être collectées et gérées sur l'unité foncière ou sur l'emprise de l'opération, sauf en cas d'impossibilité technique attestée par une étude de sols (dans ce cas les eaux pourront être évacuées vers le réseau public s'il existe et après accord du gestionnaire). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

**Electricité et autres réseaux :**

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

**Article UB 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

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

- Lorsque le terrain est compris entre deux terrains où la construction est à l'alignement de la voie publique, de manière à préserver l'implantation traditionnelle des constructions formant un front bâti continu depuis la rue, les nouvelles constructions principales seront implantées à l'alignement sur la voie publique.
- Si la construction ne vient pas à l'alignement sur la voie publique, elle sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les constructions existantes ne respectant pas ce retrait de 6 mètres, si elles ne sont pas frappées d'alignement, peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.
- En outre, lorsque la construction projetée jouxte une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de cette construction existante.
- Les habitations (y compris le changement de destination d'un bâtiment existant vers du logement) doivent être situées dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et emprises publiques (ou susceptibles de le devenir pour le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui desservent le terrain, même en cas de présence d'une unité foncière devant le terrain concerné par le projet de construction d'habitation. Est admise la réparation ainsi que l'extension dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction existante d'habitation au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, située à plus de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

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

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

Dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec un retrait de 3 mètres minimum de ces limites.
- Lorsque la profondeur du terrain est inférieure à 20 mètres, les constructions pourront s'implanter sur la limite de fond de parcelle.

Au-delà de la bande de 20 mètres à compter de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique :

- Pour les constructions admises jusqu'à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les mêmes règles s'appliquent que celles fixées dans la bande de 20 mètres, sachant que la hauteur totale de tout bâtiment implanté sur une limite séparative, n'excédera pas 3,50 mètres à l'adossement.
- Dans les autres cas, une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives sera respectée. L'extension en continuité d'un bâtiment existant reste admise, sans réduction du retrait existant par rapport aux limites séparatives.

Dans tous les cas, à l'exception des constructions existantes qui peuvent être agrandies sans diminuer les distances existantes :

- L'abri de jardin pourra être implanté avec un retrait minimal de 1 mètre de la limite séparative.

- Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 5 mètres des berges de la Troësne et des autres rus.
- Les constructions nouvelles supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **10 mètres** par rapport aux espaces boisés classés.

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

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

Non réglementé.

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

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.
- Dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services, d'activités autorisées, ou dans le cas de terrains bordés de voies sur plusieurs côtés ou de moins de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou du retrait imposé sur l'alignement, l'emprise au sol pourra être portée à 50% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

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

- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée sur une limite séparative et parallèlement à celle-ci.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.
- La hauteur des bâtiments existants pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales, ou pour assurer une cohérence avec les bâtiments voisins existants de bonne qualité.

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

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

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

Les murs anciens répertoriés sur le plan de zonage au 1/2000ème doivent être conservés. Des ouvertures ponctuelles (un accès véhicules, un accès piéton) sont possibles pour accéder aux terrains.

Pour les matériaux, les gabarits, les murs, les ouvertures, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au présent règlement.

- Les bâtiments d'activités :

Les façades seront réalisées en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays, en pierres et/ou briques rouges de Pays (le parement est admis). Elles auront au plus deux teintes.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction) en autorisant les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

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

La menuiserie des vitrines commerciales pourra être en bois, en aluminium laqué foncé ou anodisé teinte bronze. Les vitrines auront une modénature s'inspirant de celles des ouvertures de la construction.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les modénatures existantes traditionnelles en pierre seront conservées.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Les accès au garage en sous-sol sur la façade côté rue sont interdits. Au moins côté rue, le plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder de plus de 0,60 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte proche de celles employées sur les murs en pierre calcaire du Vexin, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse. La teinte des enduits respectera la gamme gris-sable, sable, ocrée (voir palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales).

Les façades en pierres appareillées du Vexin resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons apparents, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites. Seule est autorisée la Brique Rouge de Pays de Teinte Uniforme (BRPTU). Les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

L'utilisation du bois (hors rondins apparents) et du bardage bois peints d'au plus deux teintes suivant les teintes figurant dans la plaquette ou en conservant une teinte bois naturel foncé est autorisée.

Les ventouses et les ventilations hautes donnant sur la rue seront placées à une hauteur minimale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les façades ou pignons des nouvelles constructions (hors extension de l'existant) donnant sur les voies publiques (ou susceptibles de le devenir) seront composés d'éléments (soubassement, encadrement des ouvertures, corniche, etc.) en pierres naturelles du Vexin (les parements étant autorisés).

Sur les constructions nouvelles, la largeur des portes de garage (ou de leur groupement) ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale.

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

- Les ouvertures :

Les baies principales visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement et les portes de garage). Les ouvertures dans la toiture seront alignées sur celles de la façade, au moins pour les parties de la construction donnant sur la rue.

Les volets seront à un ou deux battants, en bois peint, sans écharpe, en aluminium, ou correspondront à des persiennes métalliques peintes notamment pour les constructions en brique. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques et les volets traditionnels (un ou deux battants) existants seront conservés au moins sur les parties de la construction visibles depuis les voies publiques ; il est toléré la pose d'un bandeau de dissimulation du coffre de la même teinte que celle de la façade de la construction, sans débord de l'embrasure de l'ouverture et dans la mesure où aucune autre solution technique n'est possible.

Les volets et les menuiseries utiliseront une teinte unique selon les couleurs de la plaquette de recommandations architecturales annexée au présent règlement. En cas de menuiserie claire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, la teinte vert moyen à foncé étant également autorisée.

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

- La toiture :

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

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique. La couverture des toitures à pente sera réalisée en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle, en petites tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>), tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes (au moins 27 tuiles au m<sup>2</sup>) de terre cuite ; le zinc est également autorisé sur de petites surfaces ou sur des toits plats.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine ou à bâtière, et seront alignées sur les ouvertures du rez-de-chaussée.

Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes : 1 mètre de largeur maximale d'ouvrant côté cour, et 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant côté rue. Les châssis de toiture seront intégrés au versant de la toiture par une pose encadrée. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre naturelle de Pays, en briques rouges de Pays apparentes, ou matériaux enduits de teinte pierre naturelle de Pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage en inox ou métallique visible de l'extérieur à l'exception d'un débord admis en haut de cheminée située en toiture). Les gouttières seront soit en zinc, soit de même couleur que celle de la façade de la construction sur laquelle elles sont posées.

- Les garages, annexes et vérandas :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal. Les annexes sur rue seront de préférence accolées au bâtiment principal ou reliées par un mur de clôture.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, brune ou grise). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les piscines et leur abri sont autorisés uniquement sur la façade jardin. Les vérandas respecteront (pour leurs parties pleines) les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect, couleur. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal la teinte noire ou blanche ou grise est acceptée sur les portails et les barreaudages). Leur hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres (sauf restauration et prolongement des clôtures existantes qui pourront conserver leur hauteur sous réserve d'une bonne intégration par rapport à la hauteur des clôtures observée sur les terrains voisins).

Sur la façade donnant sur la voie publique, elles seront constituées :

- en murs pleins composés de pierres naturelles de pays, de moellons apparents et/ou de briques rouges vieilles de pays apparentes (les parements sont admis) pouvant être coiffés d'un chaperon en pierres ou petites tuiles plates,
- en mur enduit de teinte pierre naturelle de pays (suivant la gamme figurant dans la palette de recommandations architecturales),
- avec un mur bahut (en pierres appareillées du Vexin ou moellons apparents à joints beurrés, ou de murs enduits de teinte pierre naturelle de pays, ou en briques rouges vieilles apparentes (les parements sont admis)) d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre surmonté d'un barreaudage simple à barreaux fins et verticaux (y compris en aluminium), doublé ou non d'une tôle dentelée,
- par une haie végétale composée d'essences locales et doublée ou non d'un grillage vert sur supports métalliques fins de même teinte.

L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit (en particulier les pare-vues plastifiés ou non). Les murs anciens existants seront conservés et restaurés.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront comme sur rue, ou correspondront à un grillage (y compris treillis soudé ajouré) vert sur supports métalliques fins de même teinte. À l'arrière de la

construction principale, est tolérée une clôture pleine constituée en panneaux (bois, composite) ou en plaque de béton teintée dans la masse (la teinte béton gris brut n'est pas autorisée).

Les portails et portillons seront de formes simples, en bois ou aluminium, d'une hauteur ne dépassant pas celle de la clôture, et auront une teinte choisie parmi celles figurant dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, en harmonie avec la teinte des menuiseries de la construction principale.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourront être autorisés expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public.

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - au moins une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement,
  - au moins une place de stationnement d'un vélo par logement dans les immeubles d'habitat collectif,
  - dans le cas d'une opération prévoyant la réalisation de plusieurs logements, il sera aménagé au moins une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil des visiteurs ;
- pour les constructions à usage de bureaux et de services :
  - au moins 2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces :
  - au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- pour les hôtels et les restaurants, gîtes et chambres d'hôtes :
  - au moins 1 place pour 1 chambre ou pour 1 gîte,
  - au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
- pour les établissements hospitaliers, de repos, ou résidences pour personnes âgées :
  - au moins 1 place de stationnement pour 3 lits.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules personnels des employés et des divers véhicules utilitaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra d'autre part être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public existant, ou en cours de réalisation, ou dans un parc privé existant.



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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

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

Une surface d'au moins 30% de la totalité du terrain sera aménagée en espace vert de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

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

### **Section III -**

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

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

Non réglementé.

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

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture ou couvriront la totalité du pan de toiture. Sur une construction existante, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) posés en toiture sont admis s'ils ne sont pas visibles depuis la rue qui dessert le terrain. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture sauf réglementation spécifique.

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Zone résidentielle moins dense que les zones UA et UB, où l'habitat récent domine. Elle est principalement composée de constructions pavillonnaires et de quelques petites opérations diffuses de collectifs. Elle peut accueillir des bureaux, services de proximité et équipements publics, et compte un corps de ferme en activité.

Elle englobe les grands lotissements au nord du secteur aggloméré, le lotissement du Moulin Baudet, les résidences Brachedal et Bellevue, les constructions situées rue du Bras d'Or, impasse du Rousselet, rue du Bois des Criaux et les constructions près de la gare et au sud de celle-ci.

Elle comporte un **secteur UCj** qui correspond aux parties des propriétés le plus souvent déjà urbanisées, occupées par des jardins à préserver.

Il est rappelé que l'emprise de la zone UC (site de l'ancienne usine Killy, rue Pierre Budin) est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées en pièce 3 du dossier PLU.

### Rappel :

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente ou pour toute nouvelle construction.*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.*

*Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

## Section I -

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

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

Sont interdits :

#### Dans le secteur UCj :

- Toutes constructions ou installations autres que celle autorisées sous conditions à l'article UC2.

#### Dans le reste de la zone :

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt, à usage artisanal et commercial.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole, autres que ceux autorisés sous conditions à l'article UC2.

- Les groupes de garages s'ils ne sont pas directement liés à l'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
- Les postes de distribution de carburant.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

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

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

##### Dans le secteur UCj :

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, tenant compte de l'existant.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs d'une construction à usage d'habitation (piscine, aire de jeux, etc.), dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol, ainsi qu'un terrain de tennis (celui-ci pouvant atteindre la superficie réglementaire officielle si son emprise ne rentre pas dans les 80 m<sup>2</sup>), tenant compte de l'existant.

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

- Les constructions et installations (et leurs extensions) nécessaires à l'exercice d'activités libérales et de services, dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Par unité foncière, une annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, tenant compte de l'existant.
- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan révisé, et à leur diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- L'urbanisation et l'aménagement de l'emprise délimitée au plan de découpage en zones sous réserve d'une opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD923 – voie classée de type 3 de la RD981 au périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin - ; situés dans une bande de 100 m de la RD153 – voie classée de type 3 (du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin à la RD915), situés dans une bande de 30 m de la RD153 – voie classée de type 4 (dans la traversée du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin) et situés dans une bande de 100 m de la voie ferrée – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune (suivant l'arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2018), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

## **Section II -**

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

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile publique.
- Les nouvelles impasses dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès est recommandé sur la voie présentant le moins de risques.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), il n'est pas fixé de règles.

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

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

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

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales devront être collectées et gérées sur l'unité foncière ou sur l'emprise de l'opération, sauf en cas d'impossibilité technique attestée par une étude de sols (dans ce cas les eaux pourront être évacuées vers le réseau public s'il existe et après accord du gestionnaire). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

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

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

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

Non réglementé.

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

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, entre deux constructions existantes en retrait, la construction nouvelle pourra s'implanter avec un retrait moyen ou équivalent à celui de ces constructions.
- Pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.
- Dans tous les cas, les habitations (y compris le changement de destination d'un bâtiment existant vers du logement) doivent être réalisées dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et emprises publiques qui desservent le terrain même en cas de présence d'une unité foncière devant le terrain concerné par le projet de construction d'habitation. Est admise la réparation ou l'extension dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction existante d'habitation au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, située à plus de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.
- Les nouvelles constructions annexes isolées par rapport à la construction principale seront situées à l'arrière de la construction principale, ou en cas d'impossibilité, resteront non visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain.

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

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

- Les constructions doivent s'implanter soit sur une des limites séparatives en respectant une distance au moins égale à la demi hauteur (au faîtage) de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de l'autre limite, soit avec un retrait minimal de 3 mètres de chacune de ces limites.

Dans tous les cas, à l'exception des constructions existantes qui peuvent être agrandies sans diminuer les distances existantes :

- L'abri de jardin pourra être implanté avec un retrait minimal de 1 mètre de la limite séparative.
- Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 5 mètres des berges de la Troësne et des autres rus.
- Les constructions nouvelles supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés.

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

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

Non réglementé.

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

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

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

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

- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée sur une limite séparative et parallèlement à celle-ci.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des bâtiments existants pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales, ou pour assurer une cohérence avec les bâtiments voisins existants de bonne qualité.

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

### **Article UC 11 - Aspect extérieur**

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

Les murs anciens répertoriés sur le plan de zonage au 1/2000ème doivent être conservés. Des ouvertures ponctuelles (un accès véhicules, un accès piéton) sont possibles pour accéder aux terrains.

Pour les matériaux, les gabarits, les murs, les ouvertures, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au présent règlement.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les modénatures existantes traditionnelles en pierre naturelle du Vexin seront conservées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte proche de celles employées sur les murs en pierre calcaire du Vexin, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse. La teinte des enduits respectera la gamme gris-sable, sable, ocrée (voir palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales).

Les façades en pierres appareillées du Vexin resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons apparents, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.



Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites. Seule est autorisée la Brique Rouge de Pays de Teinte Uniforme (BRPTU). Les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

L'utilisation du bois (hors rondins apparents) et du bardage bois peints d'au plus deux teintes suivant les teintes figurant dans la plaquette ou en conservant une teinte bois naturel foncé est autorisée.

Les ventouses et les ventilations hautes donnant sur la rue seront placées à une hauteur minimale de 2 mètres.

Sur les constructions nouvelles, la largeur des portes de garage (ou de leur groupement) ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale.

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

- Les ouvertures :

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques et les volets traditionnels (un ou deux battants) existants seront conservés au moins sur les parties de la construction visibles depuis les voies publiques ; il est toléré la pose d'un bandeau de dissimulation du coffre de la même teinte que celle de la façade de la construction, sans débord de l'embrasure de l'ouverture et dans la mesure où aucune autre solution technique n'est possible.

Les volets et les menuiseries utiliseront une teinte unique selon les couleurs de la plaquette de recommandations architecturales annexée au présent règlement. En cas de menuiserie claire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, la teinte vert moyen à foncé étant également autorisée.

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

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de qualité où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Une partie du toit peut être en toiture-terrasse dissimulée par un acrotère. Sur les bâtiments d'activité, la pente pourra être au minimum de 12°.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée ; une toiture à une seule pente est admise uniquement sur une annexe accolée à un mur de clôture et dans le cas d'un appentis de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol accolé à la construction principale.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique. La couverture des toitures à pente sera réalisée en ardoise naturelle ou fibro-ciment (ou tuiles photovoltaïques), en petites tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>), tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes (au moins 27 tuiles au m<sup>2</sup>) de teinte terre cuite (pas de brun) ; le zinc est également autorisé sur de petites surfaces ou sur des toits plats. Pour les bâtiments d'activité agricole, la couverture pourra être réalisée en bardages de teinte sombre.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine ou à bâtière, et seront alignées sur les ouvertures du rez-de-chaussée. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes : 1 mètre de largeur maximale d'ouvrant.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre naturelle de Pays, en briques rouges de Pays apparentes, ou matériaux enduits de teinte pierre naturelle de Pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage en inox ou métallique visible de l'extérieur à l'exception d'un débord admis en haut de cheminée située en

toiture). Les gouttières seront soit en zinc, soit de même couleur que celle de la façade de la construction sur laquelle elles sont posées.

- Les garages, annexes et vérandas :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal. Les annexes sur rue seront de préférence accolées au bâtiment principal ou reliées par un mur de clôture.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, brune ou grise). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les piscines et leur abri sont autorisés sur la façade jardin. Les vérandas et verrières sont tolérées sur la façade côté rue si le volume est en continuité du volume existant. Les vérandas respecteront (pour leurs parties pleines) les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect, couleur. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal la teinte noire ou blanche ou grise est acceptée sur les portails et les barreaudages). L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit. La pose de pare-vue en clôture est interdite. Les murs anciens existants seront conservés et restaurés. Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre (sauf restauration et prolongement des clôtures existantes qui pourront conserver leur hauteur).

Sur la façade sur la voie publique, elles seront constituées :

- avec un mur bahut (en pierres appareillées du Vexin ou moellons apparents à joints beurrés, ou de murs enduits de teinte pierre naturelle de pays, ou en briques rouges vieillies apparentes (les parements sont admis) d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre surmonté d'un barreaudage simple à barreaux fins et verticaux (y compris en aluminium), doublée ou non d'une tôle festonnée, d'une barrière en bois ou en matériau composite, d'un grillage (hors simple torsion).
- par une haie végétale composée d'essences locales et doublée ou non d'un grillage vert sur supports métalliques fins de même teinte.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront comme sur rue ou en grillage vert (y compris treillis soudé ajouré) sur supports métalliques fins de même teinte. Leur hauteur maximale est portée à 2 mètres. À l'arrière de la construction principale, est tolérée une clôture pleine constituée en panneaux (bois, composite) ou en plaque de béton teintée dans la masse (la teinte béton gris brut n'est pas autorisée).

Les portails et portillons seront de formes simples, en bois ou aluminium, d'une hauteur ne dépassant pas celle de la clôture, et auront une teinte choisie parmi celles figurant dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, en harmonie avec la teinte des menuiseries de la construction principale.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourront être autorisés expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public.

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - au moins une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement,
  - au moins une place de stationnement d'un vélo par logement dans les immeubles d'habitat collectif,
  - dans le cas d'opérations d'ensembles, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs ;
- pour les constructions à usage de bureaux et de services :
  - au moins 2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces :
  - au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- pour les hôtels et les restaurants, gîtes et chambres d'hôtes :
  - au moins 1 place pour 1 chambre ou pour 1 gîte,
  - au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
- pour les établissements hospitaliers, de repos, ou résidences pour personnes âgées :
  - au moins 1 place de stationnement pour 3 lits.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules personnels des employés et des divers véhicules utilitaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra d'autre part être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public existant, ou en cours de réalisation, ou dans un parc privé existant.

Dès lors que l'opération s'accompagne d'une aire de stationnement d'au moins 4 places, au moins une place de stationnement sur quatre nouvellement réalisées restera non imperméabilisée.

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Il sera notamment planté au moins un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> libre de construction.

Une surface d'au moins 40% de la totalité du terrain sera aménagée en espace vert de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

### **Section III -**

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

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

Non réglementé.

### **Section IV -**

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

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

Pour les constructions nouvelles ou en cas réfection totale du pan de toiture d'une construction existante, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture ou couvriront la totalité du pan de toiture d'une construction existante. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture sauf réglementation spécifique.

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Zone urbaine équipée, réservée à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielle, commerciale, artisanale et de services.

Elle correspond à la zone d'activités économiques existante du Moulin d'Angean et du Jard (y compris la station d'épuration).

*Rappel :*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente ou pour toute nouvelle construction.*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.*

*Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

### **Section I -**

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

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

Sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les habitations nouvelles autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage équestre (ou hippique).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).

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

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

- Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour mise aux normes d'hygiène et de sécurité des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont rendus invisibles depuis l'espace public par des clôtures opaques ou des plantations.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers à condition d'être convenablement insérés au site.

2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD923 – voie classée de type 3 de la RD981 au périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin - ; situés dans une bande de 100 m de la RD153 – voie classée de type 3 (du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin à la RD915) et situés dans une bande de 30 m de la RD153 – voie classée de type 4 (dans la traversée du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

**Section II -****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article UE 3 - Accès et voirie**

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de l'enlèvement des déchets ménagers et, être adaptés à l'opération future.
- Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD583.
- Les impasses, lorsqu'elles sont nécessaires, seront aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

**Article UE 4 - Desserte par les réseaux****Eau potable :**

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

**Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur la parcelle ou sur l'emprise de la zone aménagée (bassin d'infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur, etc.) avant rejet. Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire. Les eaux pluviales des nouvelles constructions seront gérées dans l'emprise de l'opération.
- Le débit de fuite du terrain à aménager ne sera pas supérieur au débit de fuite du terrain avant aménagement.

**Autres réseaux :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, sera raccordée aux réseaux électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

**Article UE 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

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

- Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

- A l'exception des routes départementales, cette marge de reculement pourra être supprimée pour les bâtiments techniques de faible emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation et s'insèrent convenablement à la zone.

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

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront implantés avec un recul de 10 mètres par rapport aux limites des zones actuelles ou futures à vocation principale d'habitat.
- Dans les autres cas, les constructions ou les installations seront réalisées à au moins 5 mètres des limites séparatives.
- Cette marge minimale est réduite à 3 mètres pour les logements autorisés et les constructions à usage de bureaux.
- Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une nouvelle installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation, ou pourra déborder des limites de l'unité foncière qui reçoit l'activité, dans mesure où les terrains concernés sont inscrits en zone agricole ou en zone naturelle au PLU.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres des berges des rivières, rus ou fossés de drainage.

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

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

Non réglementé.

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

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

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

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

- La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou du chéneau de l'acrotère. Cette hauteur pourra être dépassée par la végétation qui serait réalisée sur une toiture végétalisée.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales, ou dans le cadre du réaménagement des bâtiments existants avant la mise en vigueur du P.L.U. révisé.



## **Article UE 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Elles s'adapteront à la topographie naturelle du terrain.

Les murs anciens répertoriés sur le plan de zonage au 1/2000ème doivent être conservés. Des ouvertures ponctuelles (un accès véhicules, un accès piéton) sont possibles pour accéder aux terrains.

Pour les matériaux, les gabarits, les murs, les ouvertures, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au présent règlement.

- Les façades :

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades seront réalisées en bardages métalliques peints, bois peints ou en matériau composite peints, en bois de teinte foncée s'il est naturel, en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.), en briques rouges vieilles apparentes et en pierres naturelles de pays (ou parements), ou encore en murs rideaux d'éléments verriers dont les façades à dominante de vitrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte ton pierre naturelle de pays rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux. Les façades végétalisées sont également autorisées.

- Les menuiseries peintes auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades ou se référeront à la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales.

- La toiture :

- Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie. Les matériaux autorisés en couverture de toiture sont : la tuile, l'ardoise, le bardage prélaqué, le bardeau d'asphalte (ou shingle), ainsi que la toiture végétalisée.

- Les installations diverses en toiture dépassant de l'acrotère sont interdites (sauf pour les édicules techniques).

- Les ventouses et les ventilations hautes donnant sur la rue seront placées à une hauteur minimale de 2 mètres.

- Les annexes :

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Les toitures doivent être en harmonie avec celles de la construction principale.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées. Si cela n'est pas possible, elles seront placées en des lieux non visibles de l'espace normalement accessible au public, ou masquées par un écran minéral ou végétal.

- Clôtures

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle, et seront à dominante végétale. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

- Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage vert sombre (y compris treillis soudé ajouré), ou d'une grille ou d'un grillage sombre reposant sur un soubassement de 1,20 mètre de hauteur maximum. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres (sauf réglementation spécifique).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone et à condition que l'aspect extérieur de la construction respecte les caractéristiques architecturales de la commune.

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

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les établissements industriels et artisanaux ainsi que pour les entrepôts autres que ceux destinés à du stockage :

- au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

- En plus des emprises de stationnement, doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement à l'approvisionnement des établissements, et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement des véhicules.

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- au moins 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
- au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- pour les constructions à usage de commerces :

- au moins 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

- pour les hôtels et les restaurants :

- . au moins 1 place pour 1 chambre,
- . au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

- pour les logements de fonction :

- . au moins 2 places de stationnement par logement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que l'opération s'accompagne d'une aire de stationnement d'au moins 4 places, au moins une place de stationnement sur quatre nouvellement réalisées restera non imperméabilisée.

Ces règles de stationnement pourront ne pas être appliquées à l'échelle de l'unité foncière, dans le cadre de la réalisation d'une aire de stationnement mutualisée (à plusieurs établissements) sous maîtrise de la collectivité publique.

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

- Les espaces restés libres de toute installation ou construction auront une surface d'au moins 15% de la surface totale du terrain devant faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations (au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction ou d'installation).
- Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences courantes.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.
- Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

### **Section III -**

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

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

Non réglementé.

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

Pour les constructions nouvelles, dès lors qu'ils sont placés en toiture, les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture, ou couvriront tout le pan de toiture.

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Zone destinée aux équipements et installations scolaires, sociales, sportives, golifiques, touristiques et de loisirs, culturels, ainsi qu'à des activités de services d'intérêt collectif.

Elle correspond aux secteurs urbanisés du domaine de Bertichères, du domaine de Rebetz, du collège Maupassant et des équipements publics voisins.

*Rappel :*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente ou pour toute nouvelle construction.*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.*

*Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

### Section I -

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

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

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

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

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

- Toute nouvelle construction ou installation ne pourra pas comporter de sous-sol (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif d'enseignement et de formation, de service sanitaire et social, de sports, de loisirs, de détente et culturelles, ainsi que des activités commerciales. Elles devront rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants, notamment en ce qui concerne les nuisances éventuelles liées au bruit et à la poussière.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations qui sont liées et nécessaires à l'activité golifique et à l'activité équestre, participant au développement touristique du Vexin (équipements hôteliers ou de restauration, piscine, spa, activités ludiques notamment).
- L'aménagement, la réparation et l'extension limitée des bâtiments et installations liés et nécessaires aux activités agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. dans la mesure où ces bâtiments et installations n'engendrent pas de périmètre d'isolement débordant sur les propriétés voisines vouées à d'autres destinations que l'activité agricole et qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger sur le voisinage.

- L'aménagement et la réparation des autres constructions existantes, ainsi que le changement d'affectation de ces constructions pour un usage touristique, en équipement hôtelier ou de restauration, en équipement public, dans la mesure où cela n'entraîne pas de dangers ou nuisances pour le voisinage.
- Les parcs de stationnement à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les constructions destinées au logement des personnes si leur présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements ou activités autorisés.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers à condition d'être convenablement insérés au site.

2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD923 – voie classée de type 3 de la RD981 au périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin - ; situés dans une bande de 100 m de la RD153 – voie classée de type 3 (du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin à la RD915) et situés dans une bande de 30 m de la RD153 – voie classée de type 4 (dans la traversée du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

**Section II -****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article UL 3 - Accès et voirie**

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de l'enlèvement des déchets ménagers. Les accès seront adaptés à l'opération future.

**Article UL 4 - Desserte par les réseaux****Eau potable :**

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

**Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. En l'absence de ce réseau, les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel ; ces dispositifs seront installés de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales devront être collectées et gérées sur l'unité foncière ou sur l'emprise de l'opération, sauf en cas d'impossibilité technique attestée par une étude de sols (dans ce cas les eaux pourront être évacuées vers le réseau public s'il existe et après accord du gestionnaire. Pour les parcs de stationnement, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement (déshuileur, décanteur, etc.) avant rejet en milieu naturel ou vers le réseau public. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

**Electricité et autres réseaux :**

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

- Dans le cas de la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

**Article UL 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

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

- Le long de la RD153, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement, de façon à ne pas gêner la visibilité en quittant la zone.

- Dans les autres cas, les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

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

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

- Les constructions seront réalisées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives, à l'exception des bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale en tout point à 5 mètres qui pourront être implantés en limites séparatives.

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

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

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

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du sol naturel. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités.

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

#### **Article UL 11 - Aspect extérieur**

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



Les murs anciens répertoriés sur le plan de zonage au 1/2000ème doivent être conservés. Des ouvertures ponctuelles (un accès véhicules, un accès piéton) sont possibles pour accéder aux terrains.

Pour les matériaux, les gabarits, les murs, les ouvertures, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle, consultable en mairie et annexées au présent règlement.

- Les façades :

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes suivant la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte proche de celles employées sur les murs en pierre calcaire du Vexin, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse. La teinte des enduits respectera la gamme gris-sable, sable, ocré.

- Sur les constructions existantes, les façades en pierres appareillées ou en moellons apparents, ou en briques rouges vieilles de Pays apparentes, resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Les modénatures existantes traditionnelles en pierre et/ou en briques rouges vieilles de Pays apparentes seront conservées.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons apparents, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre. Lorsque les façades sont réalisées en briques rouges vieilles de Pays apparentes, les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

- L'utilisation du bois et du bardage bois peints est autorisée. L'utilisation des bardages métalliques peints ou teinté dans la masse, ou en matériau composite peints ou teinté dans la masse, est autorisée. Le blanc pur est interdit. Les façades végétalisées sont également autorisées.

- Les ventouses et les ventilations hautes donnant sur la rue seront placées à une hauteur minimale de 2 mètres.

- Les ouvertures :

- Dans l'architecture traditionnelle, les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement et les portes de garage). Les ouvertures dans la toiture seront alignées sur celles de la façade. Les volets seront à deux pans ouvrant à la française en bois peint, sans écharpe, ou des persiennes métalliques peintes notamment pour les constructions en brique. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques et les volets traditionnels existants seront conservés.

- Sur les constructions nouvelles, les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

- Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) suivant la gamme proposée dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront métalliques, fins et simples, tous peints de même couleur.

- La toiture :

- Les constructions auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.
- Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés.
- Pour les constructions contemporaines ou formant un ensemble d'au moins 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse.
- Les couvertures (sauf vérandas) seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). La couverture des toitures à pente sera réalisée en ardoise naturelle (ou tuiles photovoltaïques), en petites tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>), tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes (au moins 27 tuiles au m<sup>2</sup>) de terre cuite. La toiture végétalisée et les matériaux valorisant le recours aux énergies renouvelables est autorisée.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage en inox ou métallique visible de l'extérieur).

- Clôtures

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Elles pourront notamment correspondre à un grillage (y compris treillis soudé ajouré) vert sur supports métalliques fins de même teinte, doublé d'une haie vive composée d'essences courantes.
- Les clôtures sur rue en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Sur les autres façades, une plaque de béton de 0,50 mètre en soubassement est autorisée.

- Dispositions diverses

L'installation d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public.

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

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :
  - pour les constructions d'enseignement ou de formation :
    - au moins 2 places de stationnement par classe ;
  - pour les constructions à usage de bureaux et de services :
    - au moins 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction
    - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les hôtels et les restaurants :
    - au moins 1 place pour 1 chambre,

- au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant ;

- pour les logements de fonction :
  - au moins 2 places de stationnement par logement.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules personnels des employés et des divers véhicules utilitaires.

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

Dès lors que l'opération s'accompagne d'une aire de stationnement d'au moins 4 places, au moins une place de stationnement sur quatre nouvellement réalisées restera non imperméabilisée.

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

Les marges d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le code civil. Les espaces restés libres de toute installation ou construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager, avec au moins 25% de l'emprise totale du terrain aménagé comportant engazonnement et plantations (au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction ou d'installation), emprise restant non imperméabilisée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

## **Section III -**

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

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

Non réglementé.

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

Pour les constructions nouvelles, dès lors qu'ils sont placés en toiture, les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture, ou couvriront tout le pan de toiture.

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Zone urbaine équipée, affectée au domaine ferroviaire.

Elle correspond à l'ensemble des terrains constituant l'emprise nécessaire à l'infrastructure ferroviaire dans la traversée du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

*Rappel :*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente ou pour toute nouvelle construction.*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.*

*Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

### Section I -

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

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

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

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

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

- Les constructions, installations et dépôts de toute nature, s'ils sont nécessaires au maintien et au développement des services "voyageurs" et ""marchandises" du domaine public ferroviaire, ou s'ils sont liés à l'exploitation ferroviaire.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition d'être convenablement insérées au site.

2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD923 – voie classée de type 3 de la RD981 au périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin - ; situés dans une bande de 100 m de la RD153 – voie classée de type 3 (du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin à la RD915), situés dans une bande de 30 m de la RD153 – voie classée de type 4 (dans la traversée du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin) et situés dans une bande de 100 m de la voie ferrée – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune (suivant l'arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2018), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

## **Section II -**

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

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

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

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

##### **Assainissement :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une étude d'aptitude des sols devra être réalisée afin de définir le système le mieux adapté au site.

Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Cette surface sera située en aval hydraulique de la construction et le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales devront être collectées et gérées sur l'unité foncière ou sur l'emprise de l'opération, sauf en cas d'impossibilité technique attestée par une étude de sols (dans ce cas les eaux pourront être évacuées vers le réseau public s'il existe et après accord du gestionnaire. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

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

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

- Les constructions et les installations qui le requièrent, seront implantées par rapport aux limites séparatives avec un retrait suffisant pour garantir la sécurité des biens et des personnes, pour permettre la manœuvre des véhicules, et pour satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie.

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

Non réglementé.

**Article UY 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article UY 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des raisons techniques ou fonctionnelles liées à des impératifs ferroviaires.

**Article UY 11 - Aspect extérieur**

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

- Pour les matériaux, les gabarits, les murs, les ouvertures, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle, consultable en mairie et annexées au présent règlement.

- Les façades :

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes suivant la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). Les huisseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité en harmonie avec la teinte des façades.

- Clôtures

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale.

- Les clôtures sur rue en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Sur les autres façades, une plaque de béton de 0,50 mètres en soubassement est autorisée.

- Dispositions diverses

L'ensemble des réseaux d'adduction et d'alimentation des terrains sera enfoui.

**Article UY 12 - Stationnement des véhicules**

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

**Article UY 13 - Espaces libres et plantations**

Les marges d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le code civil.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ou les dépôts autorisés, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

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

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

Non réglementé.

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

Pour les constructions nouvelles, dès lors qu'ils sont placés en toiture, les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture, ou couvriront tout le pan de toiture.

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

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

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



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU (hors 1AUg)

Zone mixte (habitat, activités, équipements) destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. L'urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants, respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Le secteur 1AUh est destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels.

Il correspond aux terrains situés au nord du chemin de Chambly à Gisors (rue de Bad Zwesten) au lieu-dit "Le Moulin d'Angean" dans la continuité du lotissement de la Pommeraie et aux terrains rue Emile Deschamps venant en continuité du centre ville.

Le secteur 1AUp est destiné à l'accueil de nouveaux équipements publics d'intérêt général. Il se situe entre la plaine des sports et la rue d'Énencourt-le-Sec.

Le secteur 1AUL est voué à l'extension du domaine golfique et équestre de Bertichères pour recevoir des constructions et installations à vocation touristique et d'hébergement hôtelier.

### Rappel :

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente ou pour toute nouvelle construction.*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.*

*Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

## **Section I -**

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

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

Sont interdits :

Dans les secteurs 1AUL et 1AUp :

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

Dans le reste de la zone :

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les opérations d'ensembles et les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales et industrielles.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.

- Les bâtiments à usage d'activité agricole, et les constructions à usage équestre (ou hippique).
- Les groupes de garages s'ils ne sont pas directement liés à l'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
- Les postes de distribution de carburant.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

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

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

##### Dans le secteur 1AUL :

- Toute nouvelle construction ou installation ne pourra pas comporter de sous-sol (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les constructions et installations qui sont liées et nécessaires à l'activité golfique et à l'activité équestre, participant au développement touristique du Vexin (équipements hôteliers ou de restauration, piscine, spa, notamment).
- Les parcs de stationnement nécessaires aux constructions et installations admises, à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les constructions destinées au logement des personnes si leur présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements ou activités autorisés.

##### Dans le secteur 1AUp :

- Toute nouvelle construction ou installation ne pourra pas comporter de sous-sol (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif d'enseignement et de formation, de service sanitaire et social, de sports, de loisirs, de détente et culturelles. Elles devront rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants, notamment en ce qui concerne les nuisances éventuelles liées au bruit.
- Les parcs de stationnement à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les constructions destinées au logement des personnes si leur présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations (et leurs extensions) nécessaires à l'exercice d'activités libérales ou de services dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Par unité foncière, les constructions annexes isolées limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un abri de jardins dès lors qu'il est limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En outre, dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement ou de construction.
- L'urbanisation et l'aménagement de l'emprise délimitée au plan de découpage en zones sous réserve d'une opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD923 – voie classée de type 3 de la RD981 au périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin - ; situés dans une bande de 100 m de la RD153 – voie classée de type 3 (du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin à la RD915) et situés dans une bande de 30 m de la RD153 – voie classée de type 4 (dans la traversée du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

**Section II -****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 1AU 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile publique ou susceptible de le devenir.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres (s'il s'agit d'une voie à double sens de circulation desservant au moins 10 logements), et dans tous les cas, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.
- Les impasses sont admises dès lors qu'une aire de retournement des véhicules (notamment de service) est réalisée.

**Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux****Eau potable :**

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

**Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. Uniquement dans le secteur 1AUL, en l'absence de ce réseau, les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel ; ces dispositifs seront installés de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (dégraisseur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet.
- Le débit de fuite du terrain à aménager ne sera pas supérieur au débit de fuite du terrain avant aménagement.

**Electricité et autres réseaux :**

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

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

Non réglementé.

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

- Si la construction ne vient pas à l'alignement sur la voie publique (ou susceptible de le devenir), elle sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique (ou susceptibles de le devenir).
- Dans le secteur 1AUh, aucune habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de la limite d'emprise des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique (automobile).
- Les annexes isolées à une construction d'habitation et les abris de jardin seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert.

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

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

- Les constructions principales non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres. L'abri de jardin pourra être implanté avec un retrait minimal de 1 mètre de la limite séparative.

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

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

Non réglementé.

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

Dans le secteur 1AUh :

Sur les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain.

Sur les terrains dont la superficie est comprise entre 400 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain.

Sur les terrains dont la superficie est supérieure à 800 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain.

Cet article pourra ne pas s'appliquer au regard des dispositions particulières définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pièce n°3 du PLU) sur le secteur situé au nord de la rue Bad Zwesten.

Dans le secteur 1AUL :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1AUp :

Non réglementé.

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

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

#### Dans le secteur 1AUh :

- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée sur une limite séparative et parallèlement à celle-ci. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles. Dans le secteur 1AUhb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

#### Dans le secteur 1AUL :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel avant travaux.

#### Dans le secteur 1AUp :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel avant travaux.

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales, ou pour assurer une cohérence avec les bâtiments voisins existants de bonne qualité.

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

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

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

Les murs anciens répertoriés sur le plan de zonage au 1/2000ème doivent être conservés. Des ouvertures ponctuelles sont possibles pour accéder aux terrains.

Les ventouses et les ventilations hautes donnant sur la rue seront placées à une hauteur minimale de 2 mètres.

Pour les matériaux, les gabarits, les murs, les ouvertures, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au présent règlement.

- Les façades :

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte proche de celles employées sur les murs en pierre calcaire du Vexin, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse. La teinte des enduits respectera la gamme gris-sable, sable, ocré (voir palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales).

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

Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites. Seule est autorisée la Brique Rouge de Pays de Teinte Uniforme (BRPTU). Les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

L'utilisation du bois et du bardage bois peints d'au plus deux teintes dénuées d'agressivité est autorisée. Le blanc pur est interdit. L'utilisation de rondins en bois est interdite.

L'utilisation d'autres types de matériaux est interdite, sauf dans le secteur 1AUp.

Une architecture plus contemporaine ne respectant pas nécessairement l'ensemble de ces dispositions pourra être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au site protégé du Vexin Français.

La largeur des portes de garage (ou de leur groupement) ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale.

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies ouvertes à la circulation publique seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires aux constructions à usage d'activités, aux équipements publics et les portes de garage). Dans les secteurs 1AUh et 1AUL, les ouvertures dans la toiture seront alignées sur celles de la façade.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUL, les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les volets et les menuiseries (hors porte d'entrée et hors ferronnerie) utiliseront une teinte unique suivant la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles autorisées ci-dessus.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront métalliques, fins et simples.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des pentes plus faibles ou une toiture-terrasse pourront être autorisées sur une partie de la construction sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces protégés (sites et abords de Monuments Historiques). Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade. Dans le secteur 1AUp, la toiture plate est admise, ainsi que la toiture végétalisée et les matériaux valorisant le recours aux énergies renouvelables.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure et une seule pente de toiture pourront être autorisées.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique. La couverture des toitures à pente sera réalisée en ardoise naturelle ou fibro-ciment (ou tuiles photovoltaïques), en petites tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>), tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes (au moins 27 tuiles au m<sup>2</sup>) de teinte terre cuite ; le zinc est également autorisé sur de petites surfaces ou sur des parties des toits plats. Dans le secteur 1AUp, la toiture végétalisée est admise.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine ou à bâtière. Les relevés de toiture dits



"Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes : 1 mètre de largeur maximale d'ouvrant.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre naturelle de Pays, en briques rouges apparentes de Pays, ou matériaux enduits de teinte pierre naturelle de Pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage en inox ou métallique visible de l'extérieur, à l'exception d'un débord admis en haut de cheminée située en toiture). Les gouttières seront soit en zinc, soit de même couleur que celle de la façade de la construction sur laquelle elles sont posées.

- Les garages, annexes et vérandas :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, brune ou grise). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les vérandas, verrières et piscines et leur abri sont autorisés uniquement sur la façade côté jardin. Les vérandas et verrières sont tolérées sur la façade côté rue si le volume est en continuité du volume existant. Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect, couleur. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées au projet d'origine.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal la teinte noire ou blanche ou grise est acceptée sur les portails et les barreaudages). Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre sur la voie publique et à 2 mètres en limites séparatives, sauf réglementation spécifique dans le secteur 1AUp.

Sur la façade sur la voie publique, elles seront constituées :

- avec un mur bahut (en pierres appareillées du Vexin ou moellons apparents à joints beurrés, ou de murs enduits de teinte pierre naturelle de pays, ou en briques rouges vieilles apparentes (les parements sont admis), d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre surmonté d'un barreaudage simple à barreaux fins et verticaux (y compris aluminium), doublée ou non d'une tôle festonnée, d'une barrière en bois ou en matériau composite, d'un grillage (hors simple torsion) ;
- par une haie végétale composée d'essences locales et doublée ou non d'un grillage (y compris treillis soudé ajouré) vert sur supports métalliques fins de même teinte.

L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit (en particulier les pares-vues plastifiés ou non). Des murs repérés au plan de zonage seront à conserver et à entretenir ; des percements ponctuels (accès automobile et piétons) sont cependant autorisés.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue ou en grillage (y compris treillis soudé ajouré) vert sur supports métalliques fins de même teinte, doublée ou non d'une haie taillée composée d'essences locales. À l'arrière de la construction principale, est tolérée une clôture pleine constituée en panneaux (bois, composite) ou en plaque de béton teintée dans la masse (la teinte béton gris brut n'est pas autorisée).

Les portails et portillons seront de formes simples, en bois ou aluminium, d'une hauteur ne dépassant pas celle de la clôture, et auront une teinte choisie parmi celles figurant dans la palette de

couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, en harmonie avec la teinte des menuiseries de la construction principale.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourront être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation et seront intégrés, ainsi que les boîtes aux lettres, au mur de clôture.

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - au moins une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 3 places non couvertes par logement,
  - au moins une place de stationnement d'un vélo par logement dans les immeubles d'habitat collectif,
  - dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs,
  - chaque place devra être accessible indépendamment les unes des autres (les places en enfilades ne sont pas admises).
- pour les constructions à usage de bureaux et de services :
  - au moins 2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins une place de stationnement d'un vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.
- pour les constructions d'enseignement ou de formation :
  - au moins 2 places de stationnement par classe ;
- pour les hôtels et les restaurants :
  - au moins 1 place pour 1 chambre,
  - au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant ;

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules personnels des employés et des divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que l'opération s'accompagne d'une aire de stationnement d'au moins 4 places, au moins une place de stationnement sur quatre nouvellement réalisées restera non imperméabilisée.

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Il sera notamment planté au moins un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> libre de construction, sauf dans le secteur 1AUp.

Dans le secteur 1AUh, une surface d'au moins 45% de la totalité du terrain sera aménagée en espace vert de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée. Dans le secteur 1AUL, une surface d'au moins 30% de la totalité du terrain sera aménagée en espace vert de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

**Section III -****POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

**Section IV -****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article 1AU 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture ou couvriront la totalité du pan de toiture. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture suivant la réglementation en vigueur.

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUga

Cette zone est vouée à recevoir l'extension du domaine golfique de Rebetz pour les parties concernées par des constructions possibles sous forme de résidences liées au golf, suivant les dispositions actées lors de la révision simplifiée n°1 du PLU approuvée en date du 21 mai 2015.

Cette zone se situe donc en totalité dans l'emprise du domaine golfique de Rebetz.

Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

*Rappel :*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente ou pour toute nouvelle construction.*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.*

*Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

### Section I -

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

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

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

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

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

- Toute nouvelle construction ou installation ne pourra pas comporter de sous-sol (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

- Les constructions et installations (hors habitations) qui sont liées et nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien du parcours golfique.

- Pour chacun des sous-secteurs suivants délimités aux plans de découpage en zones et suivant les conditions d'aménagement précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU) :

. Dans le sous-secteur 1AUga1, les constructions à usage d'habitation ou vouées à un hébergement touristique, dans les deux cas liées aux activités du domaine golfique dans la limite d'une vingtaine de logements

. Dans le sous-secteur 1AUga2, les constructions à usage d'habitation ou vouées à un hébergement touristique, dans les deux cas liées aux activités du domaine golfique dans la limite d'une centaine de logements.

. Dans le sous-secteur 1AUga3, les constructions à usage d'habitation ou vouées à un hébergement touristique, dans les deux cas liées aux activités du domaine golfique dans la limite d'une dizaine logements.

. Dans le sous-secteur 1AUha4, les constructions à usage d'habitation ou vouées à un hébergement touristique, dans les deux cas liées aux activités du domaine golfique dans la limite de 10 logements.

- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers à condition d'être convenablement insérés au site.

2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD923 – voie classée de type 3 de la RD981 au périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin - ; situés dans une bande de 100 m de la RD153 – voie classée de type 3 (du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin à la RD815) et situés dans une bande de 30 m de la RD153 – voie classée de type 4 (dans la traversée du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

**Section II -****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 1AUga 3 - Accès et voirie**

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les routes départementales.

**Article 1AUga 4 - Desserte par les réseaux****Eau potable :**

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

**Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (dégraisseur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, noues, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet.
- Le débit de fuite du terrain à aménager ne sera pas supérieur au débit de fuite du terrain avant aménagement.

**Electricité et autres réseaux :**

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

**Article 1AUga 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Article 1AUga 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions principales non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.
- Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 5 mètres des berges du ru du Moulinet.

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

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

Non réglementé.

**Article 1AUga 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 20% de la surface totale du terrain dans les sous-secteurs 1AUga2 et 1AUga3.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes peut être portée à 30% de la surface totale du terrain dans les sous-secteurs 1AUga1 et 1AUga4.

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

**Article 1AUga 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

- La hauteur des autres constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles. Dans le sous-secteur 1AUha1, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 mètres au faîtage (dans la limite d'un rez-de-chaussée plus combles).

**Article 1AUga 11 - Aspect extérieur**

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

Pour les matériaux, les gabarits, les murs, les ouvertures, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au présent règlement.

- **Les façades :**

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

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte proche de celles employées sur les murs en pierre calcaire du Vexin, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse. La teinte des enduits respectera la gamme gris-sable, sable, ocré (voir palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales).

- Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites. Seule est autorisée la Brique Rouge de Pays de Teinte Uniforme (BRPTU). Les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

- L'utilisation du bois et du bardage bois d'au plus deux teintes dénuées d'agressivité est autorisée. Le blanc pur est interdit. L'utilisation de rondins en bois est interdite.

L'utilisation d'autres types de matériaux est interdite.

Dans les sous-secteurs 1AUga2 et 1AUga3, une architecture plus contemporaine ne respectant pas nécessairement l'ensemble de ces dispositions pourra être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au site protégé du Vexin Français et dans la mesure où les constructions concernées ne seront pas visibles depuis les voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

- Les ouvertures :

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

Les volets et les menuiseries (hors porte d'entrée et hors ferronnerie) utiliseront une teinte unique suivant la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles autorisées ci-dessus.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront métalliques, fins et simples.

- La toiture :

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique. La couverture des toitures à pente sera réalisée en ardoise naturelle ou fibro-ciment, en petites tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>), tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes (au moins 27 tuiles au m<sup>2</sup>) de teinte terre cuite ; le zinc est également autorisé sur de petites surfaces ou sur des toits plats. La toiture végétalisée et les matériaux valorisant le recours aux énergies renouvelables est autorisée.

- Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Elles pourront notamment correspondre à un grillage vert sur supports métalliques fins de même teinte, doublé d'une haie vive composée d'essences courantes.

- Dispositions diverses

L'installation d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement. Ils doivent rester non visibles depuis l'espace public.

### **Article 1AUga 12 - Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

au moins une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement,

au moins une place de stationnement d'un vélo par logement dans les immeubles d'habitat collectif,

dans le cas d'opérations d'ensembles, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 5 2 logements pour l'accueil de visiteurs ;

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



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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Il sera notamment planté au moins un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> libre de construction.

La totalité de la partie du terrain qui restera libre de construction et de stationnement sera aménagée en espace vert de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

**Section III -****POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article 1AUga 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

**Section IV -****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article 1AUga 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture ou couvriront la totalité du pan de toiture. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture.

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Zones destinées à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme, dans la partie nord du secteur aggloméré. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. En conséquence, leur ouverture à l'urbanisation en dehors des équipements d'infrastructure autorisés à l'article 2, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les règles inscrites ci-après.

Le secteur 2AUe est voué à recevoir l'extension de la zone d'activités du Moulin d'Angean, au nord de la voie dit "Chemin de Cailhouet" au lieu-dit "Les Châtaigniers".

### *Rappel :*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente ou pour toute nouvelle construction.*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.*

*Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

## **Section I -**

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

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

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

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

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

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement autorisée.

2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD923 – voie classée de type 3 de la RD981 au périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin - ; situés dans une bande de 100 m de la RD153 – voie classée de type 3 (du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin à la RD915) et situés dans une bande de 30 m de la RD153 – voie classée de type 4 (dans la traversée du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

**Section II -****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 2AU 3 - Accès et voirie**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

- Les constructions implantées à l'alignement de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique seront implantées sur au moins une des limites séparatives.

- Les constructions principales non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Article 2AU 11 - Aspect extérieur**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Section III -**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

**Section IV -**

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

**Article 2AU 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

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

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

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

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

Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures et des terrains maraîchers ou horticoles, situés pour l'essentiel sur le Plateau de Thelle, aux lieux-dits "La Montagne" et "La Remise de Boubiers" sur le plateau du Vexin, englobant les corps de ferme situés en dehors du secteur aggloméré.

*Rappel :*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente ou pour toute nouvelle construction.*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.*

*Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

### Section I -

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

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

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

Sont notamment interdites les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...), ainsi que toute nouvelle construction sur sous-sol (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

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

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

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles qu'ils relèvent ou non du régime des installations classées, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification.

- La construction d'habitation et ses annexes qui en sont le complément normal, à condition que cette construction d'habitation, limitée à un logement par exploitation, soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole, et à condition que cette construction d'habitation et ses annexes soit implantée en continuité avec des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme. Les annexes à l'habitation seront implantées dans un périmètre de 30 mètres autour de l'habitation.

- Au corps de ferme de Saint Brice, les nouvelles constructions ainsi autorisées ne pourront contenir ni sous-sol, ni garage enterré, et seront édifiées en surélévation pour dégager un vide sanitaire, en raison des risques liés à l'écoulement des eaux de ruissellement.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et les activités qui s'y exercent, et à condition qu'elles soient convenablement insérés au site.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, éolienne d'une hauteur inférieure à 12 mètres, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site et qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de zone et les activités qui s'y exercent.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ou à l'aménagement d'équipements d'infrastructure visant à limiter les risques de coulées de boues, ou entrant dans le cadre d'aménagement d'utilité publique.

2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD923 – voie classée de type 3 de la RD981 au périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin - ; situés dans une bande de 100 m de la RD153 – voie classée de type 3 (du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin à la RD915) et situés dans une bande de 30 m de la RD153 – voie classée de type 4 (dans la traversée du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

**Section II -****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article A 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation automobile publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Les accès directs sur les routes départementales sont interdits dans la mesure où ceux-ci peuvent être aménagés sur d'autres voies.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leur accès sera commun à l'accès du siège de l'exploitation ou du corps de ferme.

**Article A 4 - Desserte par les réseaux****Eau potable :**

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

**Assainissement :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une étude d'aptitude des sols devra être réalisée afin de définir le système le mieux adapté au site.  
Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Cette surface sera située en aval hydraulique de la construction et le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain.

**Electricité et autres réseaux :**

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



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

Non réglementé.

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

- Les nouvelles constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins **15 mètres** par rapport aux routes départementales. Ce retrait sera d'au moins **10 mètres** par rapport à l'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique, pouvant être réduit à 5 mètres dans la mesure où l'accès à la propriété ne se fait pas sur cette voie.

- En cas d'aménagement, de réparation ou d'extension d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pourra se faire en continuité du bâtiment existant au droit de la façade.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

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

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU où l'implantation par rapport aux limites séparatives pourra se faire dans la continuité de l'existant.

- Les constructions nouvelles (hors extension de l'existant) supérieures de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

- La hauteur des abris pour animaux d'une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup> et fermés au maximum sur trois côtés, liés à un pâturage est limitée à 5 mètres au faîtage.

- La hauteur maximale d'une annexe à l'habitation est limitée à 5 mètres au faîtage.

- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités.

## **Article A 11 - Aspect extérieur**

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

Les abris pour animaux (hors bâtiment d'élevage) liés à un pâturage auront un aspect bois lasuré ton brun foncé. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Pour les matériaux, les gabarits, les murs, les ouvertures, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au présent règlement.

- Les façades :

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

Les façades seront réalisées en utilisant une teinte unique. Les menuiseries seront peintes suivant la palette de couleurs figurant dans la plaquette de recommandations architecturales ou encore suivant la teinte utilisée sur la façade de la construction.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte proche de celles employées sur les murs en pierre calcaire du Vexin, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse. La teinte des enduits respectera la gamme gris-sable, sable, ocré.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons apparents, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les bardages en tôle d'acier non peints sont interdits. Les bâtiments et installations autorisés, situés en dehors des sièges d'exploitation, ainsi que leurs annexes seront de couleur foncée (verte ou brune) ou gris moyen ou gris sombre.

- La toiture :

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

Les habitations autorisées auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale. Une autre pente pourra être tolérée pour les habitations accolées à une construction existante de manière à suivre la pente existante. Les toits-terrasses sur la totalité de la toiture sont interdits. La pente des toitures des autres constructions sera au minimum de 10°.

- Clôtures (hors clôtures agricoles)

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Une plaque de 0,50 mètre de hauteur (avec 0,30 mètre visible) en soubassement est tolérée autour des terrains construits.

- Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les paraboles, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure. L'alimentation des réseaux téléphoniques ou télédistribution sera réalisée en souterrain.

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

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

Le stationnement nécessaire aux installations et constructions doit être réalisé sur la propriété. Il est notamment demandé au moins 2 places de stationnement par logement dont au moins une couverte.

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

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 depuis janvier 2016) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol implantées aux champs et toutes constructions de plus de 5 mètres de hauteur, quelle que soit leur superficie, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres de haute tige.

Pour les aménagements paysagers, des essences courantes seront utilisées (hêtre, frêne, érable sycomore, robinier, châtaignier, faux acacias, saule argenté, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, etc.). Voir aussi la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi que l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la D.R.E.A.L., le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes (voir liste ci-annexée au présent règlement) sont interdites ; il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

## **Section III -**

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

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

Non réglementé.

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

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture, et sont autorisés uniquement sur des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

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

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

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

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE**

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

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement, et en raison de risques (inondations, coulées de boues, etc.) et de nuisances inhérents aux milieux.

Elle correspond à l'ensemble des terrains non urbanisés des fonds de vallées sèches, du versant de la cuesta du Vexin, de la butte de Chaumont, du fond de vallée de la Troësne, du secteur d'intérêt paysager entre la zone d'activités économiques et la Plaine des Sports, et des continuités écologiques repérées au schéma de cohérence territoriale comme milieux naturels sensibles. Elle inclut également les habitations isolées, situées au lieu-dit "Les Groux", « Saint Brice », « Petit Rebetz », pour lesquelles toutes extensions seront limitées.

Il est délimité un secteur NL qui correspond aux emprises (bâtiments, installations et terrains utilisés par les parcours) des deux golfs présents sur la commune, ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement à Bertichères.

Il est délimité un secteur Na qui correspond au terrain constituant un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) situé sur l'écart du Petit Rebetz.

Il est délimité un secteur Nb qui correspond aux terrains non bâtis de la butte de Chaumont-en-Vexin présentant un intérêt patrimonial et paysager.

Il est délimité un secteur Nhu qui correspond aux terrains du fond de la vallée de la Troësne constitués de milieux humides, identifiés en zone à dominante humide (la délimitation de ce secteur pourra être affinée dès lors qu'une étude spécifique permettra de déterminer si les emprises concernées sont réellement à considérer comme une zone humide au sens juridique du terme).

***Rappel :***

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente ou pour toute nouvelle construction.*

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.*

*Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

### **Section I -**

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

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

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

Sont notamment interdites les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...), ainsi que toute nouvelle construction sur sous-sol (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

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

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

Dans le secteur Nhu :

- Les aménagements légers voués à une bonne gestion des milieux à dominante humide, dont les installations nécessaires au pâturage (abri pour animaux limité à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et fermé au maximum sur trois côtés, limité à un par tranche de 10 000 m<sup>2</sup> de terrain), sans dalle de béton.
- Par unité foncière, des installations nécessaires aux activités de maraîchage ou à une autre exploitation du milieu à dominante humide concourant à sa valorisation, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et sans dalle de béton.

Dans le secteur NL :

- L'extension des constructions ou des installations existantes à usage d'activités golfiques ou de loisirs équestres dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.
- Les parcs de stationnement nécessaires aux constructions et installations admises, à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires par l'aménagement d'un parcours golfique.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, de stationnement et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Na :

- La réalisation d'au plus deux constructions à usage d'habitation et pour chacune d'elle une annexe isolée d'au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un abri de jardin limitée à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur Nb :

- Par tranche de 10 000 m<sup>2</sup> de terrain, l'installation, l'extension ou la modification d'un abri ou d'un bâtiment pour animaux lié à un pâturage, dans la mesure où sa dimension est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et est fermé au maximum sur trois côtés, sans dalle de béton.
- Les travaux d'aménagement dont les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires à la remise en état du site historique.

Dans le reste de la zone :

- L'aménagement, la réparation et l'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U., ainsi qu'une nouvelle annexe dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, suivant l'article L.151-11 du code de l'urbanisme applicable depuis janvier 2016.

- Par tranche de 10 000 m<sup>2</sup> de terrain, l'installation, l'extension ou la modification d'abris ou de bâtiments pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et fermés au maximum sur trois côtés, sans dalle de béton.
- Les installations et les constructions nécessaires au forage agricole indispensables aux cultures irriguées.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD923 – voie classée de type 3 de la RD981 au périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin - ; situés dans une bande de 100 m de la RD153 – voie classée de type 3 (du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin à la RD915), situés dans une bande de 30 m de la RD153 – voie classée de type 4 (dans la traversée du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin) et situés dans une bande de 100 m de la voie ferrée – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune (suivant l'arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2018), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.



**Section II -****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article N 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie ouverte à la circulation.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**Article N 4 - Desserte par les réseaux****Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public. Une desserte par forage ou puits particuliers pourra être autorisée uniquement pour les constructions et installations destinées à des animaux dont l'hébergement nécessite la présence de l'eau.

**Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. En l'absence de ce réseau, les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel ; ces dispositifs seront installés de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain.

**Electricité et autres réseaux :**

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

**Article N 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

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

Les nouvelles constructions d'au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise des voies publiques, recul porté à au moins 15 mètres de l'emprise des routes départementales.

En cas d'aménagement, de réparation ou d'extension d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pourra se faire en continuité du bâtiment existant au droit de la façade.

Pour la reconstruction en cas de sinistre et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

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

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale supérieure ou égale à la hauteur au plus haut point du bâtiment avec un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf dans le cas d'une extension des annexes aux constructions existantes définie à l'article 2 du présent règlement qui ne respectent pas ce recul minimum.
- Aucune construction ne doit être implantée à moins de 5 mètres des berges de la Troësne et des autres rus.
- Les constructions supérieures à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 20 mètres par rapport aux espaces boisés classés.
- Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée. Les plantations d'arbre seront réalisées à au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Pour la reconstruction en cas de sinistre et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions admises dans la zone ne doit pas excéder les emprises définies à la section I, article 2 du présent chapitre.

Dans le secteur Na, l'emprise au sol de chaque construction à usage d'habitation admise est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

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

La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage est limitée à 5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des installations nécessaires à l'activité de maraîchage est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur maximale d'une annexe à l'habitation est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions nouvelles autorisées est limitée à 7 mètres à l'égout du toit (et 10 mètres au faîtage pour les habitations autorisées dans le secteur Na), mesurés à partir du sol naturel. Dans le cas d'extension des constructions existantes, la hauteur maximale tolérée sera celle de la construction existante.

## **Article N 11 - Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. En particulier, les nouvelles constructions autorisées, devront prendre en compte et s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

Les abris pour animaux auront un aspect bois lasuré ton brun foncé. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

La simplicité des volumes est de rigueur.

Les murs anciens répertoriés sur le plan de zonage au 1/2000ème doivent être conservés. Des ouvertures ponctuelles sont possibles pour accéder aux terrains.

Pour les matériaux, les gabarits, les murs, les ouvertures, etc., se référer aux plaquettes de recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au règlement.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traités en harmonie avec la façade principale du bâtiment.

Les façades seront réalisées en utilisant une teinte unique. Dans le secteur Na, les constructions admises pourront compter jusqu'à deux teintes dès lors qu'elles se réfèrent aux matériaux traditionnelles du Vexin (pierres naturelles, briques rouges vieilles, enduits de teinte pierre naturelle du Vexin).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte proche de celles employées sur les murs en pierre calcaire du Vexin, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse. La teinte des enduits respectera la gamme locale.

Lorsque les façades sont faites de pierres naturelles de pays ou moellons apparents, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites. Seule est autorisée la Brique Rouge de Pays de Teinte Uniforme (BRPTU). Les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

Les bardages en tôle non peints sont interdits. Les bâtiments et installations autorisées ainsi que leurs annexes, utilisant un bardage, seront de couleur foncée (verte ou brune) ou gris moyen ou gris sombre, ou seront réalisés en bardage bois (les rondins sont interdits) ou matériau composite.

- Les ouvertures :

Les baies doivent être plus hautes que larges (sauf pour les portes de garages et les ouvertures nécessaires dans le soubassement).

Les volets et les menuiseries utiliseront une teinte unique. Les couleurs criardes sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales se situeront aux extrémités des bâtiments.

- Les toitures :

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades en cas de bardage) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction ou de l'installation. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les lucarnes seront soit à la capucine, soit en bâtière, et alignées sur les ouvertures de la façade. Les châssis de toiture sont limités à 2 lorsqu'il y a moins de deux lucarnes. Au-delà, un nouveau châssis de toiture sera autorisé par lucarne existante ou créée. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture.

- Annexes et dépendances

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Les toitures doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures (sauf clôtures agricoles et forestières)

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront végétale (type haies) composées d'essences locales. Les haies vives ou taillées pourront être doublées par un grillage vert sur support à profilé fin de même teinte.

Les clôtures pourront également correspondre à un mur plein en moellons apparents ou pierres naturelles de pays (les parements sont admis) coiffé d'un chaperon en pierres ou en petites tuiles plates.

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

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

Il sera exigé au moins :

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée au logement, avec au minimum 2 places non couvertes par logement.

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

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 depuis janvier 2016) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.)

nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Pour les aménagements paysagers, des essences courantes seront utilisées (hêtre, frêne, érable sycomore, robinier, châtaignier, faux acacias, saule argenté, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, etc.). Voir aussi la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi que l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la D.R.E.A.L., le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes (voir liste ci-annexée au présent règlement) sont interdites ; il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

### **Section III -**

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

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

Non réglementé.

### **Section IV -**

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

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

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

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

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

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

# **ANNEXES**

# **DOCUMENTAIRES**

## GLOSSAIRE

- ACTIVITES ARTISANALES
- AFFOUILLEMENT
- ALIGNEMENT
- ANNEXE
- BAIES
- COMBLE
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
- DEPOT DE MATERIAUX
- DEROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)
- EMBLACEMENT RESERVE (ER)
- EMPRISE AU SOL
- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE
- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)
- EXHAUSSEMENT
- HAUTEUR
- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- INSTALLATIONS CLASSEES
- LOTISSEMENT
- OPERATION GROUPEE
- PLACE DE STATIONNEMENT
- SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)
- SURFACE DE PLANCHER
- UNITE FONCIERE
- VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC
- VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)
- ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)
- ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

### ACTIVITES ARTISANALES

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers. L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 10 ou 15 selon l'activité exercée et suivant la qualification du chef d'entreprise.

### AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

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

### ALIGNEMENT

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

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

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

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

### ANNEXE

On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz, etc.

### BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

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



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

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

### COMBLE

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

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

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

### DEPOT DE MATERIAUX

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

### DEROGATION

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

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

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

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

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

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

## EMPLACEMENTS RESERVES

(se reporter à l'Article L.152-2 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

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

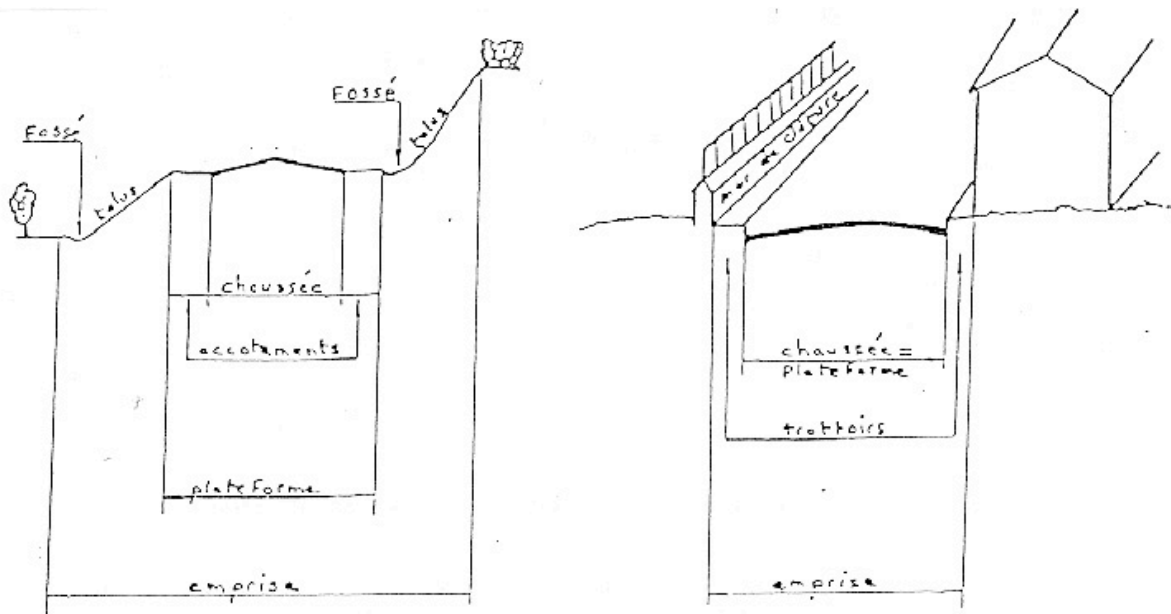
Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## EMPRISE AU SOL

Projection du bâtiment sur le sol.

## EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

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



### ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

(se reporter à l'Article L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

### EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

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

## HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions qui est précisée dans chaque zone à l'article 10 est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

## IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

## INSTALLATIONS CLASSEES

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

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

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

## LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine. Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de la façade de la propriété sur la voie de desserte principale.

## LOTISSEMENT

(Se reporter à l'Article L.315-1 et suivants et à l'Article R.315-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

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

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

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

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

### OPERATION GROUPEE

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

### PLACE DE STATIONNEMENT

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

### SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

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

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

### SURFACE DE PLANCHER

(Articles L.112-7 et R.112-2 du Code de l'urbanisme)

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

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

### UNITE FONCIERE

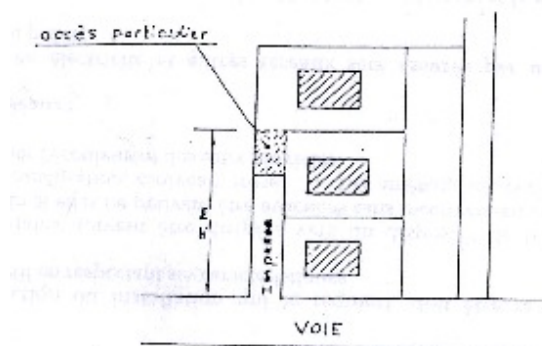
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

### VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC

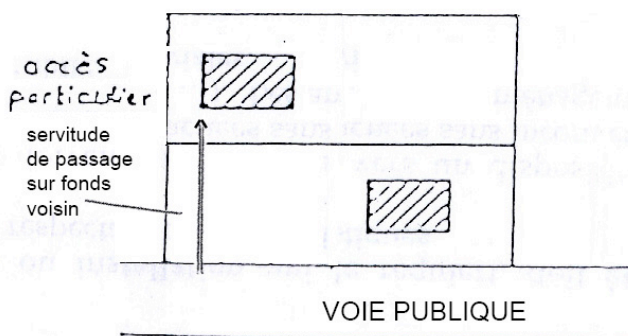
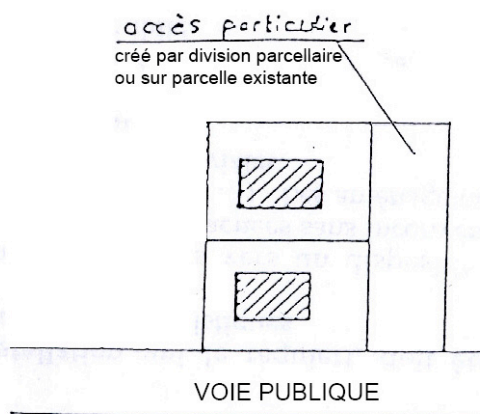
La notion "visible de l'espace public" renvoie à la partie de la construction ou de l'installation donnant sur la voie principale qui la dessert, qui est visible en se situant sur cette voie face à la construction ou à l'installation.

### VOIE EN IMPASSE

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



Dès lors que l'accès aménagé depuis la voie publique existante conduit à la création d'une partie privative (n'ayant pas le statut de voie publique), alors il est considéré que le terrain (et la construction qu'il reçoit) n'a pas d'accès direct à la voie publique.



### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

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

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

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

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

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

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

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

### ZONE D'AMENAGEMENT DIFFÉRE (ZAD)

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

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

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

## EXTRAITS DU CODE CIVIL

### ARTICLE 646

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

### ARTICLE 647

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

### ARTICLE 648

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

### ARTICLE 663

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

### ARTICLE 675

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

### ARTICLE 676

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

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

### ARTICLE 677

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



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

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

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

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

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

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

# CHARTÉ ARCHITECTURALE DU **VEXIN-THELLE**

## À L'USAGE DES PARTICULIERS

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

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





# PAYSAGES DU VEXIN-THELLE

## Boutonnière du Bray

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

## Plateau du Thelle et Vallée de la Troësne

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

## Plateau du Vexin

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



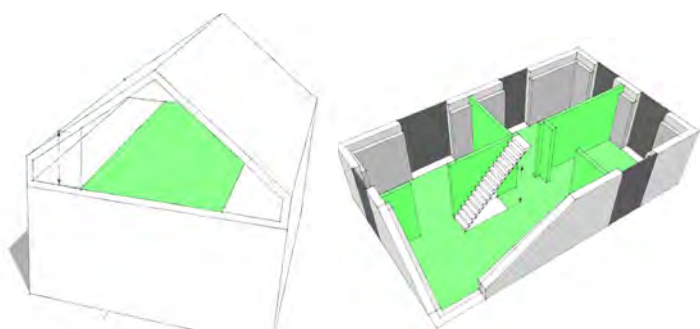
Pente douce Herbage Grandes cultures (Troissures)



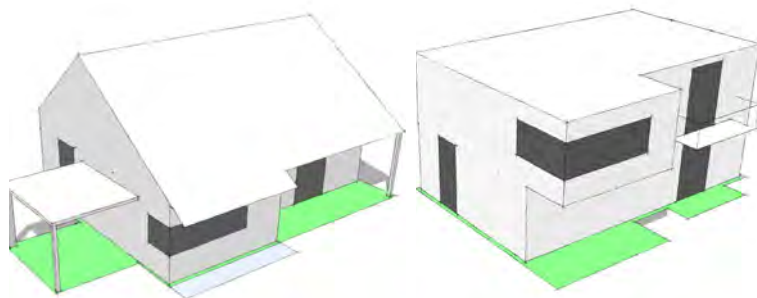
Plateau vallonné Boisements Champs ouverts (Porcheux)



Grandes cultures Relief ondulé et buttes boisées (Monneville)



Surface de plancher



Emprise au sol

### Pour les constructions neuves

#### Permis de construire nécessaire pour :

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

#### Déclaration préalable nécessaire pour :

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

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

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

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

### Pour les constructions existantes

#### Permis de construire pour :

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

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

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

#### Déclaration préalable pour :

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

Les travaux de ravalement.

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

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

Cette surface correspond à la surface taxable.

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

### LEXIQUE

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

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

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

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

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

#### Législation :

- Code civil art. 672 : distances entre les limites de propriété et les plantations.

- art. 674 : distances requises pour ériger une construction.

- art. 675 à 680 : réglementant les vues sur le voisinage.

- art. 681 : réglementant la collecte des eaux pluviales.

# COULEURS & MATÉRIAUX

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

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

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



## Plateau du Thelle et Vallée et de la Troësne

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



Damier silex et briques (Porcheux)



Tuiles plates et briques (Bachivilliers)



Aération en briques sur un mur enduit (Jaméricourt)



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

## Plateau du Vexin

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



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



Appareillage de pierres calcaires plates et de taille (Loconville)



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



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



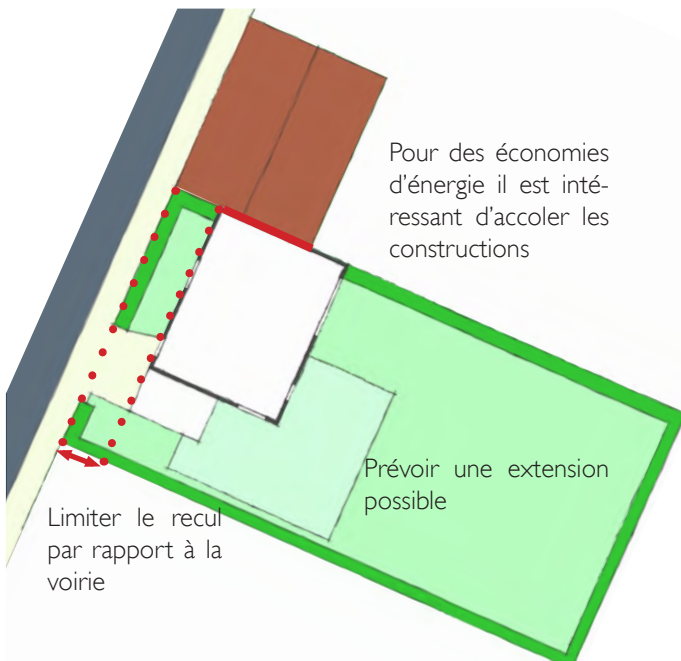
# IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6



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

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



Pour des économies d'énergie il est intéressant d'accoler les constructions

Prévoir une extension possible

Limiter le recul par rapport à la voirie

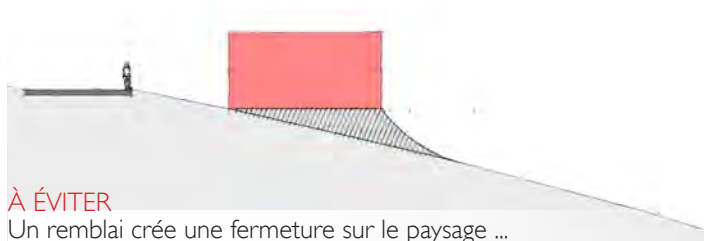


Façade et pignon en alignement sur rue (Bouconvillers)

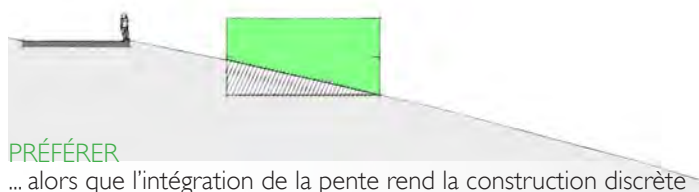
ARVAL Architecture



Recul faible, alignement du mur de clôture (Loconville)



**À ÉVITER**  
Un remblai crée une fermeture sur le paysage ...



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

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

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

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

CoBe Architecture & Mutabilis



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

Architecte d'intérieur : Jean-Pierre Audebert



Intégration discrète dans la pente (Beauvais)

### Appréhender le site

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# LE BÂTI AGRICOLE

8

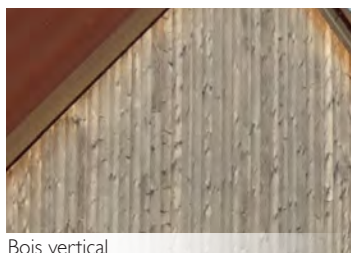


Des extensions successives en continuité avec le volume initial (Lavilletterre)

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



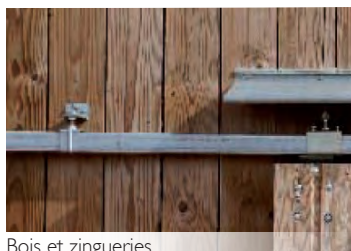
Des arbres accompagnent le bâti dans l'environnement (Délincourt)



Bois vertical



Mur et couverture brun-rouge



Bois et zingueries



Terre cuite



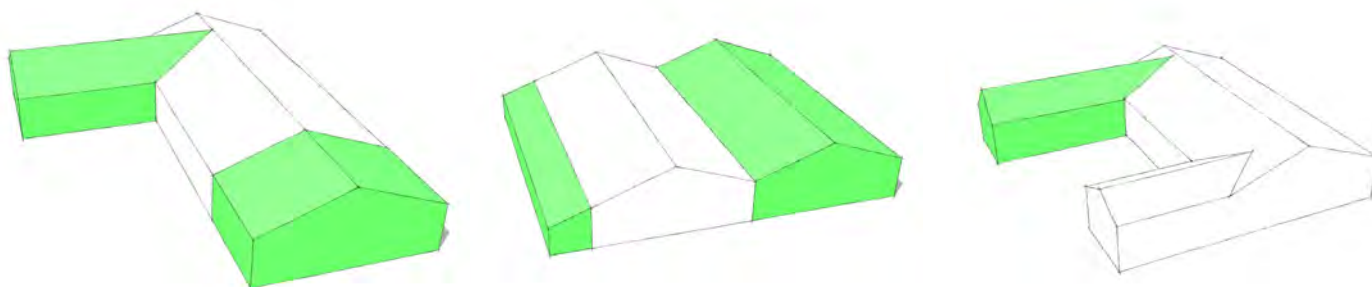
Enduit et bac acier



Toile et tôle ondulée



Un agrandissement en continuité du volume existant (Tourly)



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

### Pour le bâti à usage agricole

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

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



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

Architecte : Henk & Jean-Bernard HUNINK



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

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

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

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

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

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

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

Préférer un revêtement bois et des couleurs soutenues mates.

### La réhabilitation vers une autre fonction

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

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

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

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

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

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

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



# LA RÉHABILITATION

10



Grange convertie en locaux de séminaire (Boissy-le-Bois)

Architecte : Laurent BÉLIERE

**La rénovation du bâti existant participe à la sauvegarde du territoire en limitant l'apparition de constructions en l'état de ruine. La réhabilitation doit prendre en compte certains critères et peut être l'occasion de donner un aspect plus contemporain à un bâtiment tout en lui apportant de meilleures performances énergétiques.**

Architecte : Claude BARRY



Création d'une verrière dans un volume traditionnel

(Oudeuil)



Habitat traditionnel aux façades entretenues, enduites (Fresnes-l'Eguillon)



Reconversion d'un équipement public

(Chaumont-en-Vexin)



## Avant de lancer des travaux de réhabilitation

**Prendre contact avec la Mairie.** La modification de l'aspect d'une construction nécessite une déclaration préalable de travaux, l'augmentation de la surface habitable peut également nécessiter un permis de construire et l'intervention d'un architecte. Les changements intérieurs ne nécessitent pas de déclaration tant qu'ils n'ont pas d'impact extérieur ou de changement d'affectation.

**Faire établir, par un expert, un diagnostic** du bâti, notamment pour l'étanchéité de la toiture, la stabilité des murs et de la charpente, l'état d'éventuelles fissures, des enduits, des menuiseries, ainsi que l'état général de l'intérieur de la construction.

**Coordonner la réhabilitation de l'existant avec l'ajout d'extensions** pour obtenir un projet cohérent.

**Analyser les caractéristiques faisant l'identité du bâti** pour conserver les éléments clés et s'en inspirer dans le projet de réhabilitation.



Extension reprenant les matériaux locaux (Belgique)

Architecte : Rolinet & associés

## La réhabilitation thermique

**Se renseigner sur les éventuelles aides financières** notamment les actions spécifiques et les aides de l'Etat pour l'isolation, selon les travaux envisagés.

**Privilégier les matériaux traditionnels** pour leurs qualités thermiques assurant une harmonie avec l'environnement.

**Envisager les travaux d'isolation avant ceux associés à un changement du système de chauffage.** Le système de chauffage devra s'adapter au bâtiment isolé pour atteindre son meilleur rendement.

**Isoler en priorité les zones qui perdent le plus de chaleur** (souvent les toitures, fenêtres et plancher des sous-sols).

**Envisager le recours à un architecte** qui donnera accès à un savoir-faire et à une garantie de responsabilité décennale.

**Faire appel à un ingénieur** en cas de modification de la structure de la construction.



Pigeonnier dont les pierres calcaires ont été rejointoyées (Fay-les-Etangs)

Architecte : Etienne PONCELET



Traitement de façade contemporain et intégré (Montjavoult)



Mise en valeur d'une construction traditionnelle (Beauvais)

**Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte** pour vous accompagner dans la transformation de votre patrimoine. [www.urbinfos.com/renovation-energetique/credit-impot-developpement-durable-cidd-aide-renovation-energetique-2.html](http://www.urbinfos.com/renovation-energetique/credit-impot-developpement-durable-cidd-aide-renovation-energetique-2.html)  
[www.adil60.org](http://www.adil60.org)



# EXTENSIONS & ANNEXES

12



Une extension contemporaine et discrète adossée au mur de clôture

(Vaudancourt)

**Les extensions, annexes et vérandas sont des solutions permettant d'obtenir une surface plus importante sans déménager. Cependant ces "ajouts" peuvent avoir un impact non négligeable sur le paysage ou sur l'aspect de la construction. Il est donc nécessaire de ne pas négliger la qualité de ces constructions et de réfléchir à leur insertion tout en respectant les règles qui y sont associées.**



Véranda accolée au mur de pierre calcaire

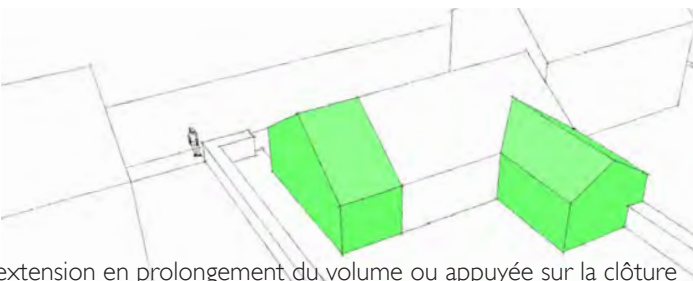
(Chaumont-en-Vexin)



Création d'une baie lumineuse sur une ancienne annexe

(Jaméricourt)

Architecte : Roger BERTRAND

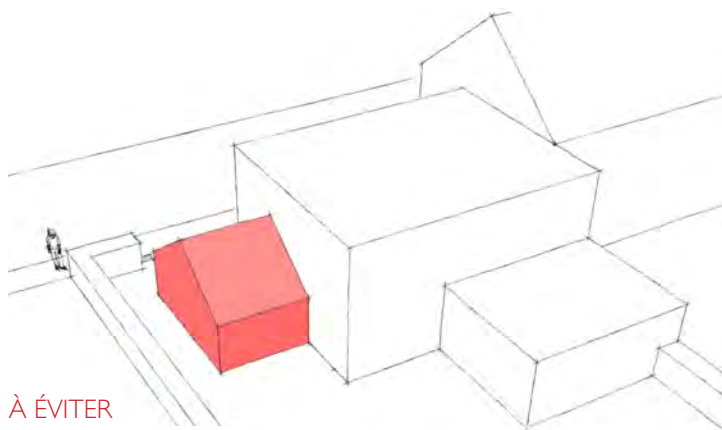


Une extension en prolongement du volume ou appuyée sur la clôture



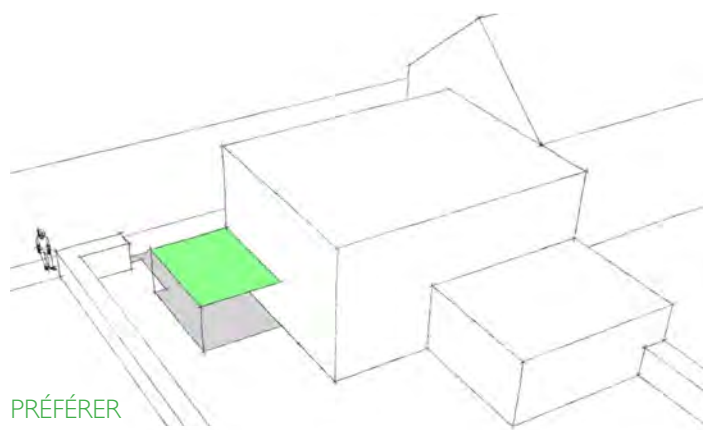
Une couleur sobre pour l'intégration

(Fresnes-l'Eguillon)



### À ÉVITER

Le garage ne peut être pensé comme un volume à part...



### PRÉFÉRER

... mais peut être un simple abri ouvert, sans mur

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

Se renseigner en Mairie sur les surfaces d'extension ou d'annexe possibles sur la parcelle et sur les règles d'implantation.

Veiller à respecter les contraintes réglementaires liées aux extensions et annexes telles que les règles de recul, la réglementation thermique selon la surface, les procédures telles que les permis de construire ou les déclarations préalables.



Habitation contemporaine accompagnée d'un abri ouvert. (Paluel)  
CoBe Architecture & Mutabilis



Une extension sobre alliée à une isolation de la façade (Chartres)

Prévoir dans le budget de l'opération une isolation de l'enveloppe de l'ensemble de l'habitation pour ne pas créer un déséquilibre entre une extension très bien isolée et une partie principale de l'habitat déperditive.

Envisager une écriture architecturale plus contemporaine pour les extensions et les annexes (matériaux et formes). Il est possible d'utiliser des matériaux locaux tout en ayant une extension plus contemporaine.

## Pour les extensions

Prévoir le développement de l'extension en prolongement de la construction avec une volumétrie s'inscrivant en continuité de l'existant.

Envisager la possibilité d'une terrasse au-dessus de l'extension ou d'une toiture végétalisée pour un plus grand confort de l'habitat (se renseigner en Mairie).

Apporter un soin particulier à la jonction entre l'habitation et son extension.

## Pour les annexes

Intégrer l'annexe à un des murs de clôture lorsque cette dernière n'est pas rattachée à la construction principale.

## Pour les garages

Préférer une structure légère, type abri, qui limitera l'impact visuel de cet élément et évitera d'en faire une pièce supplémentaire qui obligerait un stationnement sur l'espace public.

Le CAUE peut vous accompagner dans cette étape d'évolution de votre habitat en vous permettant de rencontrer gratuitement un architecte. Il est possible de contacter le CAUE pour prendre rendez-vous.

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



# LES CLÔTURES



Mur composite (briques et moellons) clôturant un espace public

(Fresnes-l'Eguillon)

Architecte : Roger BERTRAND

**Les clôtures marquent les limites séparatives des habitations. Leur cohérence donne une identité à une commune. La multiplicité des clôtures qui va de paire avec l'utilisation d'espèces végétales banalisées comme le thuya crée des espaces hétéroclites et souvent sans charme dans les nouveaux quartiers.**

ARVAL Architecture



Palissade de bois accompagnée d'une haie libre (Loconville)



Une clôture composée de murs bahut surmontés de fines ferronneries, de piles en briques et d'un portail ajouré (Loconville)

Architectes : Diagonal, ALMA28, Archigone



Ferronneries contemporaines formant une clôture (Mignières)



## Avant d'entreprendre la construction d'un mur de clôture

Vérifier auprès de sa mairie la nécessité du dépôt d'une déclaration préalable de travaux pour édifier une clôture. Cette déclaration est obligatoire dans la plupart des cas. Vérifier également la hauteur autorisée dans le quartier par les documents d'urbanisme. Un règlement de clôture peut également être élaboré par la commune.

**Envisager l'absence de clôture ou de haie** particulièrement lorsque l'habitation reste proche de l'espace public.

## Les clôtures

**Intégrer les accessoires** tels que les boîtes aux lettres, interphone et compteurs à la clôture en veillant à une insertion visuelle discrète.



Lotissement sans clôture

(Gouvieux)

Architecte : Jean-Pierre CORNET



Clôture contemporaine de gabions calcaires

(Magny-en-Vexin)

**Observer les murs d'enceinte ou de clôture des constructions anciennes** ainsi que les matériaux locaux qui sont utilisés pour s'inscrire dans une certaine continuité tant au niveau de la hauteur, que des matériaux et de leur agencement.

**Conserver les anciens murs** de pierre de taille, de brique, de moellon, de silex a nu sans appliquer un enduit couvrant l'ensemble de la surface.

Entretien des harpages et les couronnements pour le maintien de la structure des murs.

## Les portails

**Harmoniser la couleur du portail** avec celle des clôtures et des menuiseries de la construction.

**Conserver la même hauteur pour le portail** et le reste de la clôture.

**Envisager l'utilisation de forme droite**, pour le choix des portails, portillons et grilles.



Chemin sinueux entre murs calcaires protégés par des couronnements en tuiles mécaniques ou en appareillage de pierres

(Vaudancourt)

Le CAUE peut vous conseiller dans les choix de matériaux, de hauteur pour vos clôtures et d'essences pour vos haies

[caue28.org/sites/default/files/pages-fichiers/10\\_affiche\\_cloture.pdf](http://caue28.org/sites/default/files/pages-fichiers/10_affiche_cloture.pdf)



# HAIES & PLANTATIONS

16

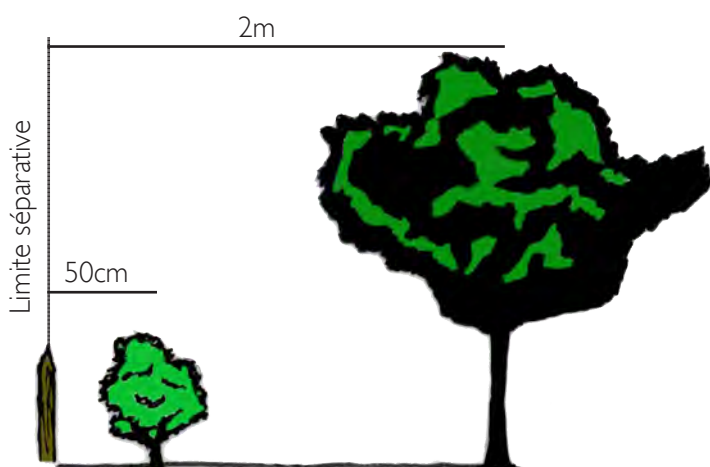


Arbre isolé participant à l'identité du territoire (Jaméricourt)

**Les haies, les arbres isolés ou les plantations en pied de mur sont des composantes du paysage urbain. Ils constituent des éléments du domaine privé qui influencent fortement l'espace public et qui permettent d'apporter une unité paysagère au sein même de la commune.**



Fleurissement en pied de mur égayant la façade (Vaudancourt)



Respecter une distance minimale de **50cm** pour les arbustes de **moins de 2m**, et une distance de **2m** pour les arbres de **plus de 2m**.

Respecter la distance entre le pied de l'arbre ou de l'arbuste et la limite de propriété (Art 672 Code Civil)



Aubépine



Noisetier



Houx



Charme





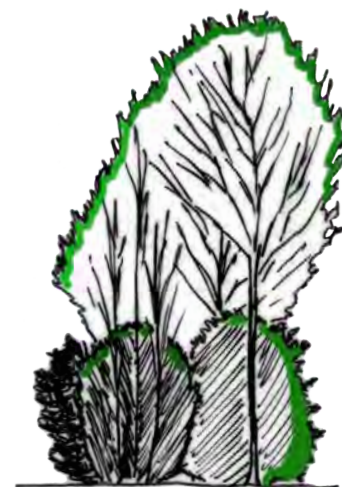
Pommier en arbre d'agrément (Vaudancourt)



Haie taillée



Haie libre



Haie brise-vent

### Avant de choisir une espèce végétale

Envisager l'absence de clôtures ou de haies particulièrement lorsque l'habitation reste proche de l'espace public.

Se faire accompagner d'un paysagiste ce qui permettra une meilleure intégration paysagère et d'adapter l'entretien nécessaire des végétaux aux besoins du propriétaire.

### Les haies

Préférer des haies libres combinant plusieurs essences pour un aspect plus naturel qui évitera l'aspect "mur végétal" et qui sera plus résistant qu'une haie monospécifique (une seule espèce).

Éviter les essences banalisées telles que les haies de thuyas ou de lauriers et préférer des essences locales : houx, troène, aubépine, noisetier, charme commun ou érable champêtre par exemple.

Envisager l'aspect des végétaux au fil des saisons, la couleur de leurs bois, leurs fleurs, leurs fruits et leurs feuillages.

### En pied de mur

Préférer des arbustes et des vivaces en pied de mur pour l'esthétisme des façades.

Privilégier les paillages naturels plutôt que les géotextiles.

Choisir une couleur dominante pour ces plantations qui peut être complétée par un camaïeu ou une seconde couleur : achillée, anémone, astilbe, campanule, delphinium, euphorbe, géranium vivace, graminée, hélianthe, hellebore, hosta, lilium, lichnis, persicaire, phlox, rudbeckia, sedum, etc.

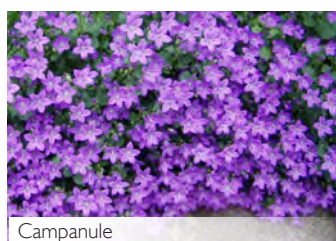
### Les arbres isolés

Conserver les arbres remarquables qui constituent un élément identitaire pour le territoire. Ils renseignent sur les pratiques agricoles locales et sur la nature des sols.

Effectuer un élagage approprié pour conserver la silhouette de ces arbres avec une taille douce sur les branches de petit diamètre ne réduisant le volume que d'un tiers.

Préférer des espèces adaptées au territoire : érable, châtaignier, hêtre, noyer, chêne, saule, sorbier, tilleul etc.

Le CAUE peut vous conseiller dans les choix de matériaux, de hauteur pour vos clôtures et d'essences pour vos haies



Campanule



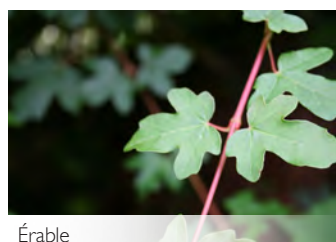
Sedum



Hellebore



Euphorbe



Érable



Hêtre



Tilleul



Sorbier



# LES OUVERTURES



Réhabilitation d'un bâtiment en pierre conservant les tableaux des ouvertures d'origine (Serans)

Les ouvertures sont un élément essentiel de l'habitation, fournissant lumière, chaleur, aération ainsi qu'une vue sur l'extérieur. Alors que pour les constructions anciennes, les dimensions des ouvertures restaient contenues, aujourd'hui les progrès techniques offrent de plus grandes possibilités. Les baies doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

Architecte : OPUS 5

Architecte : Jean-Pierre CORNET



Réhabilitation d'une baie d'un mur de pierre (Louviers)



Panneaux bois coulissants (Magny-en-Vexin)



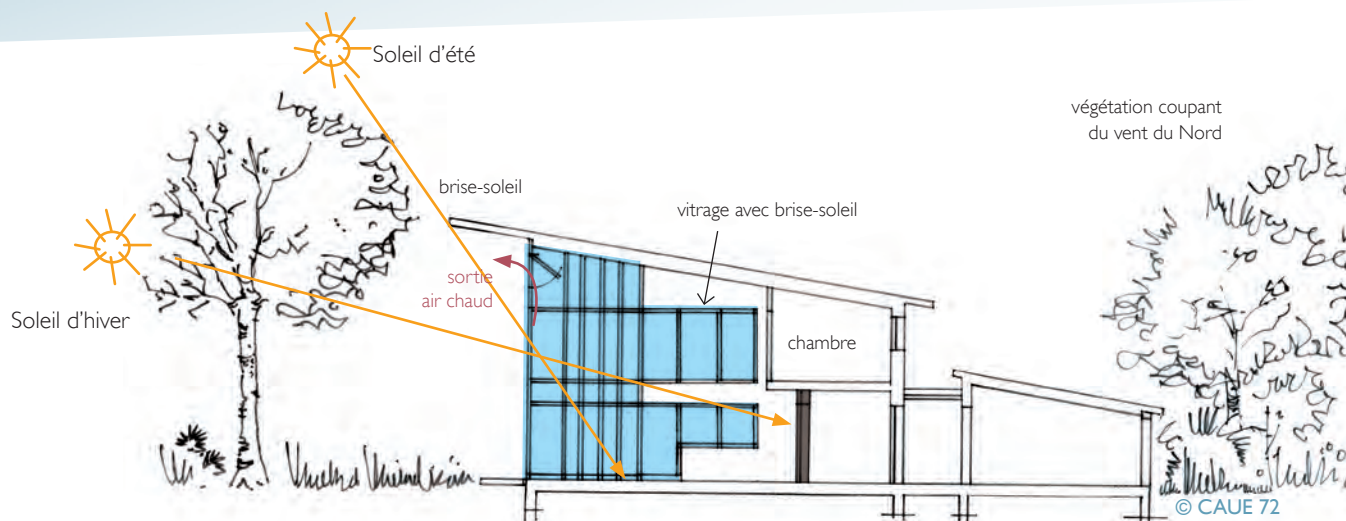
Des percements traditionnels composant la façade (Boury-en-Vexin)

Architecte : Arnaud COUTINE



De larges ouvertures pour un confort intérieur (Lamorlaye)





### Avant de percer de nouvelles ouvertures

**Prendre contact avec la commune pour effectuer une déclaration préalable de travaux lorsqu'une ouverture est créée.**

Cette démarche est également nécessaire pour un changement de fenêtre ou de volet lorsque ce dernier n'est pas réalisé à l'identique.

**Observer le dessin des ouvertures sur les constructions anciennes et modernes** en portant une attention particulière sur le rythme qu'elles donnent à la façade.

### Les constructions neuves

Veiller à respecter la proportion de surface vitrée indiquée par la réglementation thermique en cours. En effet la RT 2012 indique qu'au moins 1/6 de la surface habitable doit être reportée en ouverture sur les façades.

**Privilégier les ouvertures larges orientées vers le Sud**, qui apporteront plus de lumière et de chaleur à la construction et permettront des économies d'énergies.

### L'entretien pour le bâti ancien

Les fenêtres sont traditionnellement à 2 vantaux ouvrant à la française.

**S'inspirer des ouvertures d'origine**, de leurs proportions et de leurs matériaux pour une composition harmonieuse des percements sur la façade d'une maison ancienne.

**Peindre les menuiseries plutôt que les vernir**, en profiter pour harmoniser leur couleur avec celle de la façade, de la clôture et des éléments de détails, tels les boîtes aux lettres et les éléments de ferronneries.

**Veiller à conserver les modénatures** (proportions et disposition de l'ensemble des moulures qui caractérisent une façade) en gardant l'aspect originel des encadrements de fenêtres. Notamment, penser à préserver linteaux et appuis souvent en pierres calcaires ou briques.

**Conserver les volets en bois à deux battants.**

**Éviter les écharpes en Z**, préférer 2 ou 3 barres horizontales selon les dimensions des volets.

**Compenser par une bonne ventilation**, dans le cas d'un remplacement des fenêtres qui améliore l'isolation mais atténue le renouvellement d'air.

Architectes : Fabrice VINEY



Ouvertures en angles pour une meilleure luminosité (Compiègne)

Architecte : Olivier BRIÈRE



De grandes baies vitrées pour des volumes lumineux (Compiègne)

Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour la création ou la réhabilitation de vos ouvertures. [www.caue60.com](http://www.caue60.com)  
[www.urcaue-paysdelaloire.com/Comment-concevoir-sa-maison.html](http://www.urcaue-paysdelaloire.com/Comment-concevoir-sa-maison.html)

# CONSTRUCTIONS MAISONS NEUVES



Maison contemporaine reprenant le volume et la forme d'une construction traditionnelle (Fleury)

Architecte : Joël BONNARD

**La construction d'une maison correspond à des besoins personnels qui varient selon les époques. C'est pourquoi les constructions neuves doivent adopter une architecture d'aujourd'hui pour répondre aux nouvelles exigences de confort tout en s'adaptant à l'environnement.**



Mur verrier



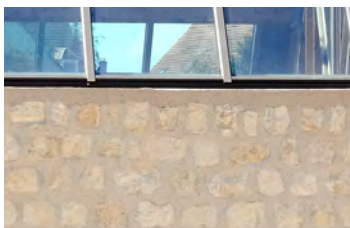
Zinc et terre cuite



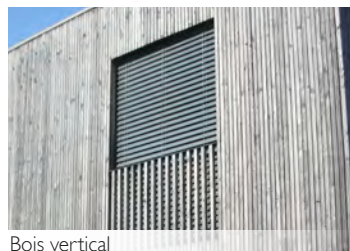
Usage du bois pour une construction contemporaine (Délincourt)



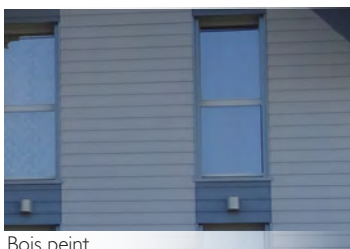
Architectes : PERCHE & BOUGEAULT



Moellons et vitrage



Bois vertical



Bois peint



Blocs pierres calcaires sans mortier



Une forme et des matériaux traditionnels (Aisne)



## Avant d'acheter un terrain et de faire construire

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

Définir ses besoins en tant qu'usager, le nombre de pièces, leurs connexions entre elles, leurs ouvertures sur l'extérieur. Plus le programme de la construction sera précis, plus les choix constructifs seront aisés.

Se renseigner sur les risques naturels et technologiques qui peuvent impacter le terrain.

Se faire accompagner par des professionnels du cadre de vie, architecte, urbaniste et paysagiste pour lever des doutes.

Architecte : Lionel MOODE



Offrir un maximum d'ouverture vers le jardin (Neuville-Bosc)

Architecte : Bruno VIALLE



Une construction qui valorise son environnement (Cuigy-en-Bray)

## Penser à l'intégration du projet

Observer et analyser l'environnement bâti, notamment les hauteurs et le volume des constructions pour s'en inspirer.

Considérer les éléments naturels en vis-à-vis de la future construction, ils pourront guider les vues à privilégier.

Prendre en compte la végétation existante pour révéler les formes de l'architecture de la maison.

Privilégier l'accès du terrain, en se renseignant sur les voiries existantes et à venir, pour favoriser une implantation de proximité.

Vérifier les conditions de raccordement aux différents réseaux : gaz, électricité, eau, assainissement (autonome ou collectif) et téléphone.

Rechercher une cohérence entre les matériaux utilisés et la forme que prendra la construction.

## Des règles à respecter

Se renseigner auprès de la Mairie des règles de prospect, implantation, hauteur et volume notamment les indications présentes dans les documents d'urbanisme ; POS, PLU ou carte communale.

Vérifier si le terrain est situé dans un site classé ou inscrit, ou à proximité de monuments historiques.

Observer et s'informer sur les différentes contraintes qui peuvent exister : servitudes et droits de passage, nuisances sonores ou olfactives, évolutions possibles du paysage environnant etc.

Respecter les normes énergétiques (en cours en 2014), la RT 2012 qui visent à des constructions bio-climatiques, c'est-à-dire qui sont capables d'emmagasiner la chaleur et de la conserver lors des saisons plus froides, mais également de rester fraîches en période estivale.

Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour vous conseiller dans vos démarches et vos choix architecturaux, urbains et paysagers.

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

<http://www.urcaue-paysdelaloire.com/Comment-concevoir-sa-maison.html>





Cette charte a été réalisée à la demande de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, par le CAUE de l'Oise et approuvée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise.

**Communauté de Communes du Vexin-Thelle** : 6 Rue Bertinot Juel Espace Vexin-Thelle n°5,  
60 240 CHAUMONT-EN-VEXIN 03 44 49 15 15

**CAUE de l'Oise** : 4 rue de l'Abbé du Bos 60 000 BEAUVAIS, 03 44 82 14 14

**STAP - Architecte des Bâtiments de France** : Palais National 60 200 COMPIEGNE 03 44 38 69 40

**ADIL** de l'Oise : 36 Rue Jean Racine, 60 000 BEAUVAIS, 03 44 48 61 30

**CAL PACT** de l'Oise : 28 rue du Pont d'Arcole, 60 000 BEAUVAIS, 03 44 02 21 93

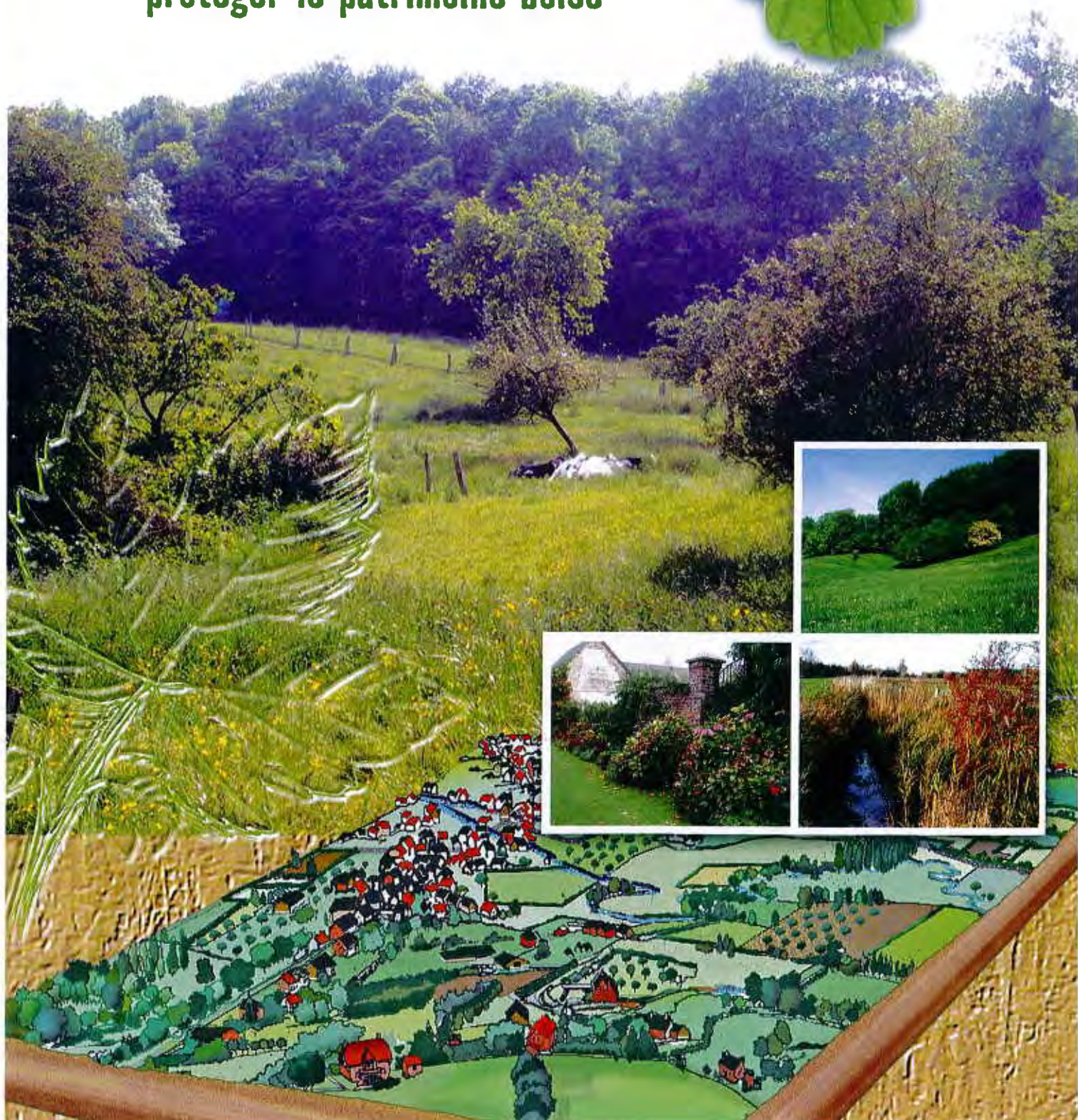
**Maisons Paysannes de l'Oise** : 16 rue de l'Abbé Gellée, 60 000 BEAUVAIS, 03 44 45 77 74

**Ordre des Architectes de Picardie** : 15 rue Marc Sangnier, 80 000 AMIENS, 03 22 92 06 83



# Arbres et haies de Picardie

Observer, projeter, gérer et protéger le patrimoine boisé







## Adresses utiles

- **Conseil Régional de Picardie**

11 Mail Albert 1er 80026 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 97 37 37  
Courriel : [webmaster@cr-picardie.fr](mailto:webmaster@cr-picardie.fr)

- **Direction Régionale de l'Environnement - Picardie (DIREN)**

56 rue Jules Barni 80040 AMIENS Cedex Tél : 03 22 82 90 40 Fax : 03 22 97 97 89

- **Centre Régional de la Propriété Forestière Nord Pas de Calais - Picardie (CRPF)**

96 rue Jean Moulin 80000 AMIENS Tél : 03 22 33 52 00 Fax : 03 22 95 01 63  
Courriel : [nordpicardie@crpf.fr](mailto:nordpicardie@crpf.fr)

- **Conservatoire des Sites Naturels de Picardie**

1 place Ginkgo, Village Oasis 80044 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 89 63 96 Fax : 03 22 45 35 55  
mél : [contact@conservatoirepicardie.org](mailto:contact@conservatoirepicardie.org)

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de la Somme**

5 rue Vincent Auriol 80000 AMIENS Tél : 03 22 91 11 65 Fax : 03 22 92 29 11  
Courriel : [caue80@caue80.asso.fr](mailto:caue80@caue80.asso.fr) et **Site internet : [caue80.com](http://caue80.com)**

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Aisne**

34 rue Serurier 02000 LAON Tél : 03 23 79 00 03 Fax : 03 23 23 47 25  
Courriel : [caue02@tiscali.fr](mailto:caue02@tiscali.fr) et **Site internet : [caue02.com](http://caue02.com)**

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Oise**

La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY Cedex  
Tél : 03 44 58 00 58 Fax : 03 44 57 76 46  
Courriel : [caue60@wanadoo.fr](mailto:caue60@wanadoo.fr) et **Site internet : [caue60.com](http://caue60.com)**

### Crédit photos :

CAUE de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme ; Conservatoire des Sites Naturels de Picardie (photo p.8), CRPF

### Crédits illustrations :

CAUE de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme , CRPF et Grand Nord

### Ont contribué à la rédaction de cette brochure :

Jacques Barret, Bertrand Bès, Joël Byé, Claire Coulbeaut, Thérèse Rauwel, Gérald Reman, Bruno Stoop,  
F-X Valengin

Avec le soutien financier du Conseil Régional de Picardie et de la DIREN - Picardie





# LE PROJET PAYSAGER DU PARTICULIER

*Dans les villes et villages, le bâti domine associé aux jardins, parcs et espaces verts des particuliers. Pour certains quartiers récents ou lotissements, les jardins et les clôtures forment une des principales caractéristiques de l'identité communale contemporaine.*

*Chaque propriétaire peut aménager son terrain comme il le veut à condition de respecter les contraintes réglementaires. Il a aussi intérêt à offrir les meilleures conditions de vie à ses plantations et favoriser la biodiversité.*

## Concevoir simultanément l'aménagement de la parcelle, l'implantation des bâtiments et la gestion à long terme

L'aménagement d'une parcelle répond aux ambiances de vie recherchées par le propriétaire : jardin, bosquet, potager... et à des besoins fonctionnels : stationnement, desserte automobile, stockage, espace de jeux...

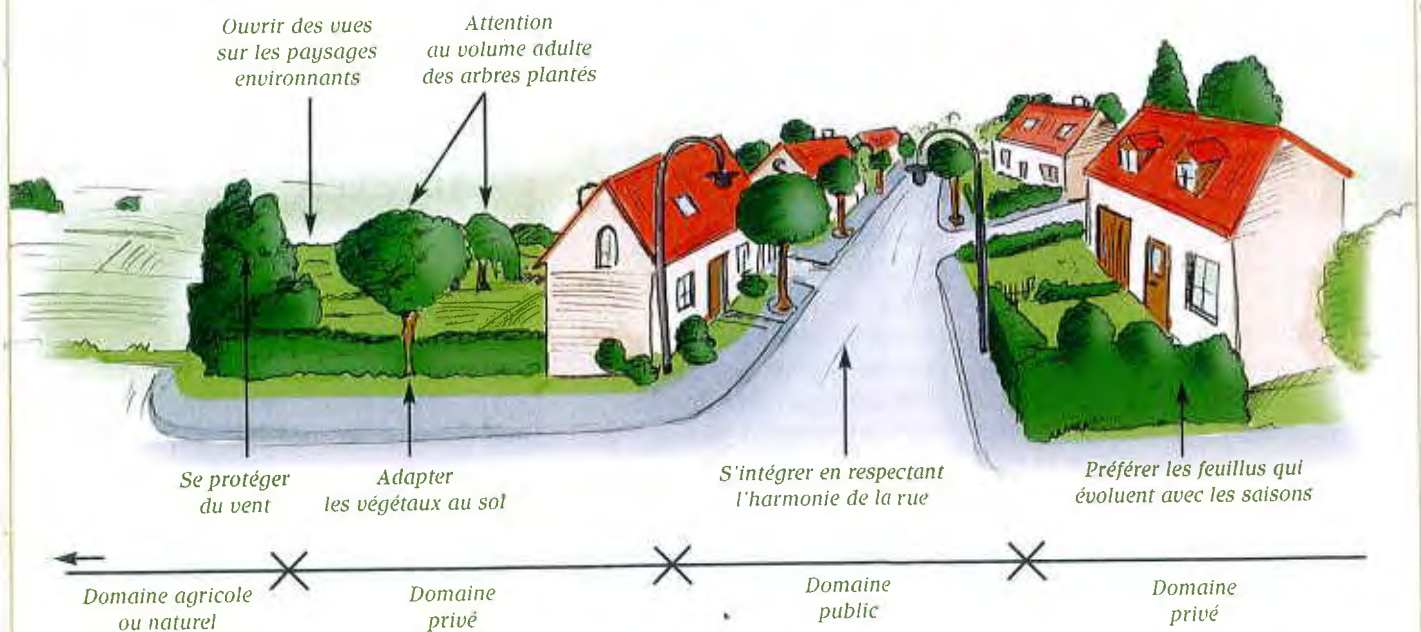
Pour garantir les conditions de vie et de développement à long terme des plantations, il faut tenir compte de l'ensemble des paramètres :

- la nature du sol et du sous-sol,
- le relief avant travaux et après travaux (déblais, remblais...),
- la présence de l'eau, l'ensoleillement, les vents dominants,
- la présence de bâtiments à proximité soit sur la parcelle soit sur les parcelles voisines ou l'espace public,
- la taille des végétaux à l'âge adulte.

## S'insérer dans le paysage en respectant le code civil et le règlement d'urbanisme

La plantation d'arbres ou de haies obéit à des règles générales décrites dans le Code Civil (articles 667 à 673) et dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ou, si la commune en possède un, dans le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.). Ces règles imposent la prise en compte de l'environnement existant (paysager, bâti

*Pour le choix des végétaux, tenir compte de l'exposition au soleil, aux vents...*



*Veiller aux transitions entre les différents domaines*

**INSCRIRE : le végétal dans les projets**





et arboré) pour tout projet afin d'en faciliter l'insertion et assurer une continuité paysagère.

Les plantations de haies ou d'aménagement, ainsi que l'abattage de plantations existantes peuvent être soumis à autorisation. Il faut étudier les éventuelles servitudes d'urbanisme appliquées à la parcelle, liées soit aux réseaux aériens (électricité et téléphone), souterrains (cavités, réseaux, gaz...) soit à une protection particulière: une zone de protection spécifique (ZPPAUP), aux abords de monuments historiques ou dans un site classé (se renseigner en Mairie). Le Code Civil s'attache au respect du voisinage: éviter par exemple d'occulter totalement le terrain riverain de l'ensoleillement par des plantations de grande hauteur.

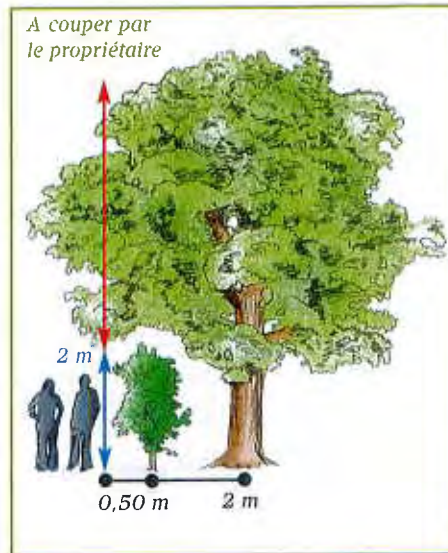
Les règles du Code Civil sont différentes pour les végétaux âgés de plus de 30 ans ou si la faible distance résulte d'une division de parcelle postérieure aux arbres. Pour les arbres, on aura intérêt à prévoir le développement adulte et donc une distance de plantation de l'ordre de 6 m vis-à-vis de la limite de la propriété.

Les végétaux plantés sur la limite séparative sont considérés comme mitoyens et les frais d'entretien sont à partager. On peut contraindre un voisin à couper les branches qui dépassent



*L'aménagement de la parcelle ne doit pas porter préjudice aux parcelles voisines et à l'espace public*

sent mais seul le propriétaire réalise les travaux nécessaires. En revanche, les racines envahissantes peuvent être coupées par le riverain.



## Le "volet paysager" du permis de construire

Dans le cadre du permis de construire, la description des plantations existantes avant travaux (abattues ou conservées) et des plantations futures est obligatoire. Elle est mentionnée dans le «volet paysager» qui comprend: la note écrite, le plan de masse, sur les photographies et les perspectives avant/après travaux.

## Favoriser le maintien d'une faune diversifiée et variée

Un paysage vivant dépend aussi de la diversité et de l'importance de la faune naturelle. Certains gestes simples favorisent la biodiversité à l'échelle de la parcelle individuelle:

- la plantation de haies mixtes plus favorables à la biodiversité qu'une haie mono spécifique.

- la pose de nichoirs adaptés à différentes espèces, densifie les sites de nidifications potentiels,
- le maintien du lierre sur le tronc des vieux arbres nourrit la faune en période hivernale grâce aux baies produites par l'espèce et augmente les potentialités de nidification,
- le stockage de branches issues des produits de taille ou d'élagage servira de refuge à des espèces comme le hérisson,
- le compostage des déchets végétaux produira un compost riche avec une faune du sol abondante (vers de terre...) qui nourrira la faune vertébrée (oiseaux et mammifères).



*La pose de nichoirs adaptés aux différentes espèces renforcera la biodiversité*

## Références

- "Pour ceux qui veulent construire une maison - Étudier avant de décider", C.A.U.E. de la Somme, 2003
- "Plantons dans l'Oise", CAUE de l'Oise
- Site internet juridique Légifrance: <http://www.legifrance.gouv.fr>
- "Cultiver son espace de vie", CAUE de l'Aisne, 2003.
- "Nichoirs & Cie" - B. Bertrand et T. Laversin, Editions de Terran.



# LA TAILLE DANS LES REGLES DE L'ART

*La taille ne peut être improvisée : la connaissance du fonctionnement biologique est indispensable pour éviter de traumatiser l'arbre et le rendre dangereux à moyen terme. Il n'est pas question ici de présenter toutes les techniques de taille, mais de rappeler simplement celles qui sont recommandées pour les arbres : chaque espèce, chaque forme font appel à une ou des tailles spécifiques.*

L'ensemble des feuilles constituent, avec les charpentières, le houppier de l'arbre. Il assure le développement de l'arbre. Toute intervention qui vise à supprimer des branches affaiblira l'arbre si le volume de branches éliminées est trop important. Tailler ou élaguer un arbre impose le respect de règles simples au mépris desquelles on fragilise l'arbre et on le rend dangereux.

## Règles de taille et d'élagage

- Tailler modérément et régulièrement en enlevant 20% du volume foliaire à chaque passage et jamais plus de 40% ;



- Intervenir sur des branches de faible diamètre sachant que la vitesse de cicatrisation d'une plaie se situe autour de 1 cm par an sur le rayon ;



- Respecter le bourrelet de cicatrisation situé à la base de chaque branche ;



- Ne jamais couper de branche de diamètre proche de celui du tronc ;



- Lorsque les branches sont partiellement coupées, maintenir un tire-sève qui irriguera la plaie et évitera la dégradation du bois mis à nu ;



- Éliminer prioritairement les écorces incluses dont les branches s'effondrent très facilement lorsqu'elles se développent.



## Comment intervenir à bon escient sur les arbres adultes :

Trop souvent, les arbres adultes sont mutilés en raison de la méconnaissance des règles biologiques qui président au fonctionnement de l'arbre : les coupes sont réalisées sans discernement, pour répondre à un besoin. La taille et l'entretien d'un arbre adulte réclament des précautions élémentaires.

## Diagnostiquer précisément les raisons de l'élagage ou de la taille :

- Évaluer le volume des branches à couper et la façon dont ce volume pourra être éliminé en une ou plusieurs fois pour préserver l'arbre et ne pas le rendre dangereux ;
- Éviter tous travaux susceptibles de perturber le fonctionnement racinaire et le bon ancrage de l'arbre : creusement de tranchées, enterrement du collet, dérasement de la couche végétale ou tassement excessif des horizons superficiels par le piétinement.



## Quel type de taille ?

Selon les objectifs de taille définis ci-dessus, on choisira la taille appropriée

Les principales tailles d'entretien des arbres adultes :

### Taille d'éclaircie de houppier

Cette pratique est peu connue dans la mesure où elle requiert des compétences particulières, en particulier la technique du grimper. Elle permet de visiter et d'intervenir sur l'ensemble du houppier de l'arbre qui sera allégé du bois mort, les branches dangereuses peuvent être allégées, haubanées et l'éclaircie peut améliorer l'éclairage d'une façade occultée par le houppier de l'arbre.



### Taille de maintien des formes architecturées

Ces tailles, régulières, veillent au maintien de la forme réalisée lors des tailles de formation (arbre têtard, arbres palissés...).



### Taille de mise en sécurité :

Il s'agit essentiellement, dans les lieux fréquentés par le public, d'éliminer le bois mort et toutes branches susceptibles de présenter un danger potentiel en raison de la dégradation de son bois.



### La technique du grimper, préférable à l'utilisation de la nacelle



Dans les arbres adultes, la technique du grimper est particulièrement recommandée car on intervient sur l'ensemble du houppier à la différence de la nacelle qui accède uniquement à la périphérie et génère souvent des tailles sévères.

## Choisir une entreprise qualifiée pour les travaux à réaliser

Planter, abattre et tailler un arbre sont des opérations distinctes qui requièrent des compétences différentes. C'est la raison pour laquelle des qualifications ont été créées depuis 1970. Qualipaysage est une association qui définit et octroie les qualifications correspondantes aux différents travaux auxquels ces entreprises sont confrontées. Pour l'élagage, les qualifications sont référencées E140 et E141, la qualification E141 concerne les grimpeurs élagueurs. Le choix d'entreprises qualifiées ne doit pas être exclusif car de nombreuses entreprises non qualifiées possèdent un savoir-faire et une expérience qui valent qualification.

Tous travaux de taille et d'élagages peuvent faire référence au Cahier des Clauses Techniques Générales, fascicule 35 qui définit les règles des professionnels de l'arboriculture, il est toujours possible pour une commune, de compléter cette référence par un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) qui précisera les règles spécifiques auxquelles l'entreprise devra se soumettre pour la bonne conduite du chantier.

## Références

- *La taille des arbres d'ornement, du pourquoi au comment* - Christophe Drénou - IDF Éditions 1999
- *"L'arboriculture urbaine"*, L. Maillat, C. Bourgerly, IDF Éditions
- *La taille et le palissage* - David Joyce - Éditions Nathan
- *Taille et entretien des arbres du patrimoine - guide des bonnes pratiques*, CRPE/ Conseil Général de la Somme 2001



# LE CHOIX ET LA PLANTATION DES VÉGÉ

*Un bon choix de plantation, nécessite avant tout l'analyse des références locales que le projet viendra prolonger, conforter ou réinterpréter (voir pages 3 à 24). Il évitera ainsi l'emploi de végétaux et la constitution de structures végétales en totale opposition avec les caractéristiques identitaires du paysage. Pour constituer un cadre végétalisé pérenne et facile à entretenir, le choix des végétaux est donc primordial. Les essences doivent être choisies en fonction de différents critères, sinon le végétal risquerait de mal se développer ou de subir des tailles inadaptées entraînant des mutilations.*

## Des essences adaptées et bien associées entre elles

### Quelle forme ?

La forme est avant tout un choix esthétique :

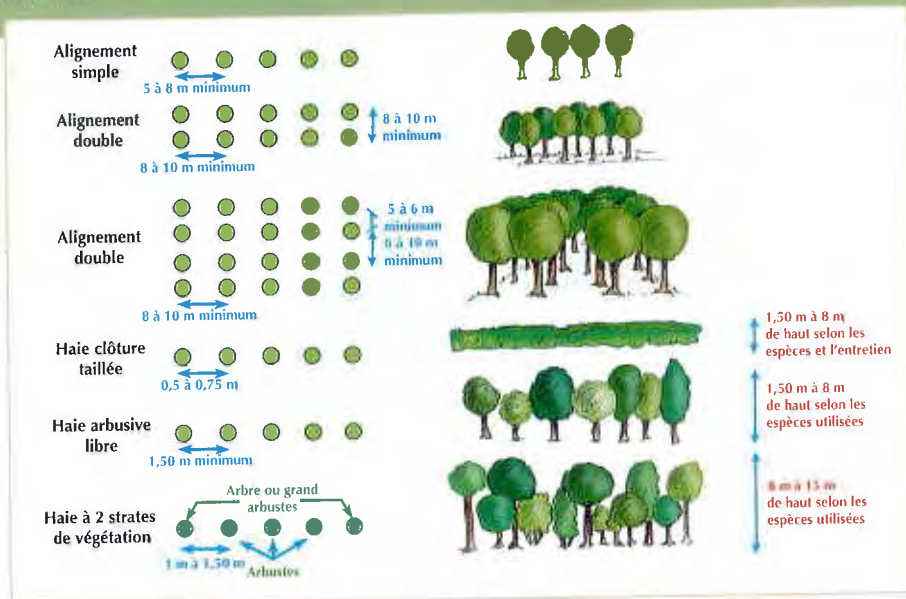
- Les formes naturelles des végétaux sont issues de leurs caractéristiques, de leur adaptation au milieu (sol, lumière, climat). Les silhouettes des végétaux adultes peuvent être très spectaculaires ou particulières comme dans le cas de formes pleureuses ou colonnaires.

- Les formes architecturées résultent d'un choix de taille qui est aujourd'hui principalement d'ordre esthétique : arbres têtards, alignements taillés en marquise, topiaires, etc....

### Quelle place prévoir ?

Certaines réflexions préalables sont nécessaires

- Apprécier les exigences climatiques et techniques : type de sol, ensoleillement, vent, humidité... cf espèces de la palette végétale indicative.
- Imaginer le développement adulte des plantations (densité des feuillages, ombre portée) évitera les fréquentes erreurs vis-à-vis de l'environnement bâti ;
- Évaluer les contraintes du site : réseaux aériens ou enterrés, servitudes... ;
- Définir l'espace disponible : proximité des façades, stationnements, distances réglementaires.



### Les dimensions des essences sont classées selon la taille adulte :

- Les arbres dits de première grandeur (20 à 35 m de haut) comme le peuplier ou le hêtre...
- Les arbres dits de seconde grandeur (15 à 25 m de haut) avec l'érable champêtre...
- Les arbres dits de troisième grandeur (8 à 15 m de haut) pour lesquels la différence avec les grands arbustes est faible : pommiers et poiriers ;
- Les grands arbustes (7 à 12 m de haut) avec le houx, le cornouiller mâle, le noisetier ou le lilas commun.
- Les petits arbustes ; moins de 7 m de haut où l'on trouve les fusains, hortensias, spirées...

### Quelles associations ?

Suivant l'ambiance et l'aspect recherchés, différentes associations sont à envisager pour former des alignements (homogène ou diversifié), des bosquets, des massifs, des haies

(homogènes, champêtres, fleuries, brise-vent...). Une composition peut associer des arbres, arbustes, rosiers, plantes vivaces et sa réussite dépend de quelques principes : pour les vivaces et petits arbustes, planter ensemble plusieurs pieds de la même espèce ; utiliser des essences locales comme base de composition, éviter les essences trop horticoles...). Le choix des essences pourra être aussi fonction de l'aspect des feuillages, des couleurs (feuilles et fleurs), des variations au fil des saisons et de la vitesse de croissance...

Pour des raisons sanitaires (maladies, insectes), planter plusieurs espèces quel que soit le projet.

Tenir compte du tempérament de chacune des espèces notamment vis-à-vis des besoins en lumière : le Houx demande ombre et humidité pour se développer, le Fusain d'Europe exige beaucoup de lumière par exemple.



## Réussir sa plantation

Le stress de la plantation doit être réduit par un soin particulier apporté aux opérations de préparation du terrain et de plantation :

- ameublir le sol en profondeur en créant une fosse de plantation conséquente adaptée à la taille du plant et à ses dimensions à l'âge adulte. D'une façon générale, ouvrir un volume au moins équivalent à 3-4 fois le volume racinaire du plant : prévoir une fosse de plantation de 9 à 15 m<sup>3</sup> pour les arbres et 1 à 3 m<sup>3</sup> pour les arbustes. L'apport de terre végétale se justifie surtout lorsque la nature de la terre est peu favorable aux végétaux arborés (sol calcaire superficiel).
- travailler le sol en conditions sèches ou ressuyées et pour les sols argileux, la préparation doit être commencée l'été qui précède la plantation pour que les intempéries (gel, pluies...) ameublissent les parois de la fosse.
- apporter du compost en surface et le cas échéant, sable et graviers si l'argile domine.

## Choisir des plants de qualité

Les plants sont aujourd'hui vendus sous différents modes de conditionnement : racines nues, mottes ou containers (pot). Les racines nues, moins chères, réduisent la période de plantation par rapport à une motte ou un pot. Lors de l'achat, il faut :

- Vérifier que le tronc et les branches du plant ne présentent pas de grosses blessures. Les plaies de taille doivent être bien cicatrisées ;
- Contrôler l'absence de parasites et maladies (larves, champignons...);
- Pour les arbres, veiller à ce que la tige soit droite (éviter les sujets visiblement étêtés) et la ramification présente bien équilibrée ;
- Les racines nues doivent être maintenues fraîches entre l'arrachage et la plantation du plant ;
- Éliminer les plants dont le système racinaire s'enroule dans le pot ou godet.

## Nommer les espèces avec précision

Pour éviter les confusions entre les espèces, un code international désigne chacune des espèces qui possède ainsi un nom botanique ou scientifique. Il se compose d'un nom de genre suivi d'un nom d'espèce. D'autres informations peuvent s'y ajouter : nom de variété entre guillemets et nom d'hybride précédé d'un X. À vocation scientifique, le nom botanique évite les erreurs lors de la commande auprès du pépiniériste : par exemple, planter du chêne peut conduire à un échec avec le Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*) en présence de calcaire alors que le Chêne sessile (*Quercus petraea*) s'épanouirait mieux sur ce même sol.

À l'achat, préciser le nom scientifique. Pour s'y retrouver dans la nomenclature, des ouvrages spécialisés décrivent et identifient les différentes espèces. La visite d'un arboretum (collection d'arbres) permet de visualiser les espèces et de découvrir l'étendue de la palette végétale.

## Etre vigilant avec les plantes toxiques :

Bien que la très grande majorité des végétaux ne soit pas toxique, il est conseillé de s'assurer de sa non-toxicité auprès de votre pharmacien avant de consommer tout ou partie d'un végétal. Les cas d'intoxication mortelle les plus fréquents résultent de la consommation de branches d'if ou de laurier r é c e m m e n t taillées, déposées dans des pâturages où se trouvent des bovins et équidés.



Le laurier (*Prunus laurocerasus*) fait partie des plantes toxiques



Le nom scientifique identifie l'espèce avec certitude

Des problèmes généralement moins graves peuvent survenir avec certaines espèces épineuses, problèmes d'allergies également avec principalement le pollen de certaines espèces...

## Eviter d'introduire des plantes invasives :

L'introduction, volontaire ou non, de plantes non autochtones issues d'autres pays ou continents a provoqué des dégâts dans les écosystèmes car certaines de ces plantes sont vite devenues envahissantes au point d'être qualifiées de pestes végétales. Outre la modification des écosystèmes, la présence de ces plantes entraîne d'autres risques pour l'homme tels que allergies, brûlures par contact avec la sève, coûts d'entretien... Les cas les plus problématiques concernent notamment les jussies pour les zones humides, les renouées du Japon et de Sakhaline, le Buddléa pour les zones remblayées le Cerisier tardif en milieu boisé et l'Ailanthé du Japon en milieu dunaire et sableux.



Des plantes introduites envahissent nos milieux naturels ici la Renoué du Japon

## Références

- "Petit guide de quelques plantes invasives aquatiques et autres du nord de la France", Conservatoire Botanique National de Bailleul ;
- "Espèces invasives : infrastructures et urbanisme", DIREN Picardie, 2005
- "Le Grand livre des haies", Denis Pépin, Ed Larousse, 2005
- "Cultiver son espace de vie - planter un arbre, planter une haie, fleurir son lieu de vie, son lieu de travail", CAUE de l'Aisne 2003
- "Le jardin, une source inépuisable d'inspiration - T. Conran et D. Pearson - Gründ 1998
- Jardins à visiter en Picardie, Association des Parcs et jardins de Picardie - Manoir des Fontaines, 60300 Baron - Tél. : 03 23 82 62 53 e.mail : picardie@jardins-et-fleurs.com



# LA GESTION ET L'ENTRETIEN D'UN PATRIMOINE

*La plantation réalisée, un travail constant et régulier de surveillance, d'accompagnement du développement du végétal s'impose sur une durée minimale de 3 à 5 années : il est toujours préférable d'anticiper les opérations de taille par exemple. Une intervention tardive pour tenter de modifier la forme ou d'éliminer des branches trop développées risquerait alors de provoquer des désordres susceptibles de contrarier la pérennité de l'arbre ou de le rendre dangereux à moyen ou long terme. D'une façon générale, les arbres supportent mal les interventions brutales ou excessives et s'accommodent beaucoup mieux, si besoin, de soins réguliers et raisonnables.*

## Les 3 premières années : assurer la réussite de la plantation

Les entretiens des 2-3 premières années visent à assurer la reprise et la croissance des végétaux. Il est donc recommandé de suivre les conseils suivants :

- Les apports de fertilisants de type engrais sont inutiles :



ils perturbent la reprise des plants. L'apport de matière organique en surface sera beaucoup plus efficace et limitera l'évaporation de l'eau du sol.

- Mettre en place un paillage sur 1 m<sup>2</sup> autour de chaque plant pour limiter la concurrence herbacée principalement graminée. Le pailla-



ge limite l'évaporation de l'eau du sol et réduit les entretiens. Limiter les désherbages chimiques car le dosage correct des produits est difficile et les plants absorbent les émanations.

- Raisonner l'arrosage car un excès est aussi néfaste au végétal qu'un manque d'eau : les techniques décrites ci-dessous (binage, paillage) seront souvent plus efficaces en complément aux arrosages.



- Surveiller les tuteurs et colliers qui risquent d'étrangler, frotter et fragiliser la pousse du jeune arbre. Les tuteurs seront enlevés généralement après trois années et cinq au maximum.

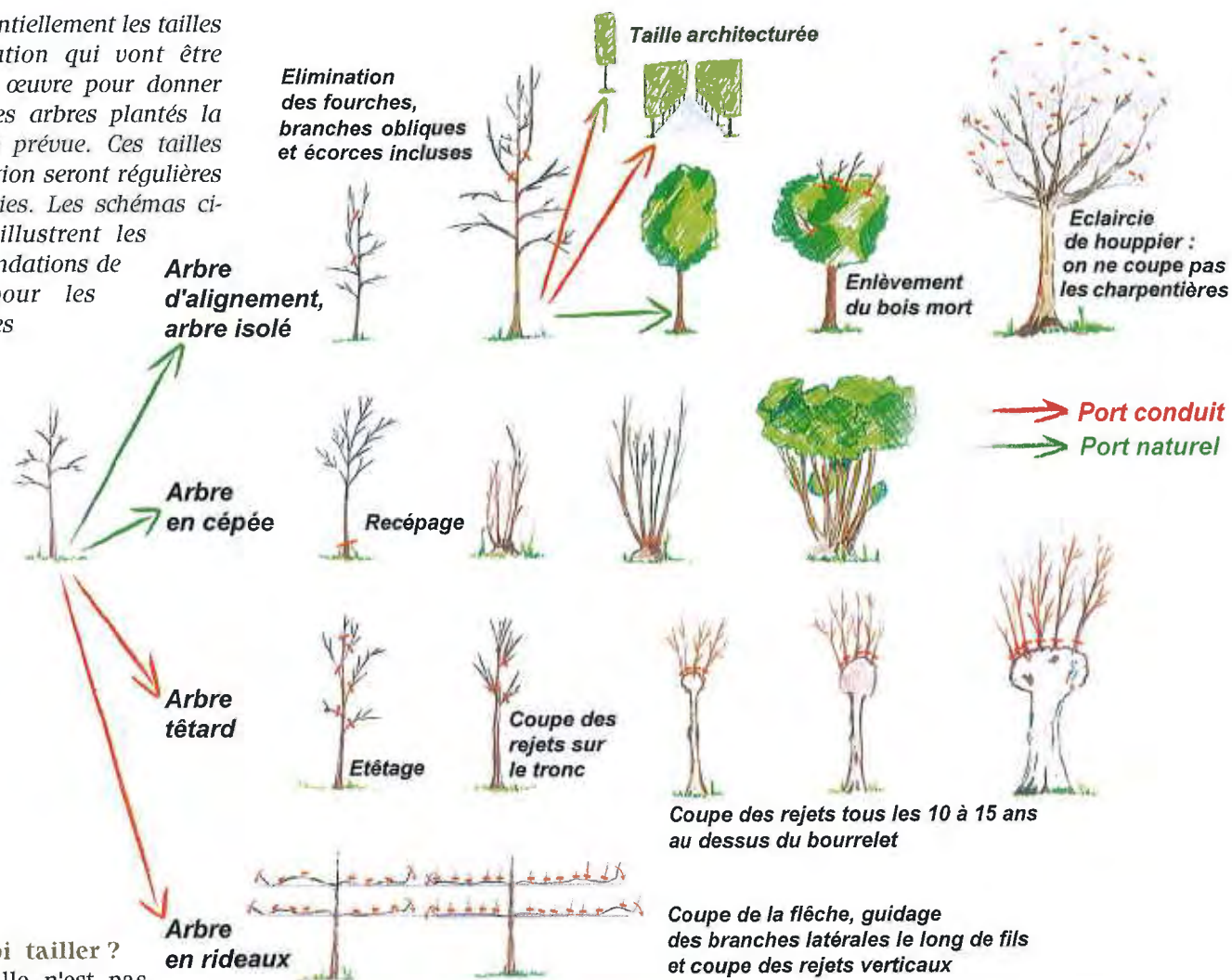
- Les tailles ne sont généralement pas nécessaires la première année sur les arbres. Sur les autres plants (arbustes, haies...) on pourra rabattre les pousses les plus vigoureuses dans une proportion de 1/3 à 50% de la hauteur.





## La taille de formation des jeunes sujets, pour obtenir la forme souhaitée et éliminer les défauts, de 3 à 15 ans après la plantation

C'est essentiellement les tailles de formation qui vont être mises en œuvre pour donner aux jeunes arbres plantés la silhouette prévue. Ces tailles de formation seront régulières et réfléchies. Les schémas ci-dessous illustrent les recommandations de tailles pour les principales formes.



### Pourquoi tailler ?

Si la taille n'est pas nécessaire au développement de l'arbre, elle est parfois souhaitable pour répondre à des objectifs précis tels que :

- Préparer une forme, une silhouette architecturée (arbre têtard, topiaire, rideau...);
- Éliminer des défauts tels que les écorces incluses qui pourraient rendre l'arbre dangereux;
- Favoriser la floraison des arbres ou arbustes à fruits et à fleurs;
- Sous certaines conditions, la taille permet de rajeunir un végétal;
- Supprimer le bois mort, entretenir une forme, limiter le développement de la tête (houppier de l'arbre)...

### Utiliser une technique adaptée

Sur les jeunes plantations, les scies à double denture et les sécateurs sont préférables à la tronçonneuse qui sera utilisée pour les coupes plus importantes. (voir page 32 et 33).

### Quand tailler ?

Si l'hiver est la période la plus propice à l'élagage parce que l'absence de feuilles facilite ces interventions, il est biologiquement préférable de tailler pendant la période de végétation en dehors de la montée de sève, soit de mars à fin juin : la présence de la sève favorise la cicatrisation de la plaie.

Pour les arbres têtards en revanche, l'objectif de faciliter la production de nombreux et vigoureux rejets, suppose de tailler plutôt de janvier à fin mars.

## Références

- *Guide des bonnes pratiques, d'emploi des produits phytosanitaires - Groupe Régional Eaux et Produits Phytosanitaires Picardie 2004*
- *Des formations sont proposées aux personnels des communes par le Centre National de la Fonction Publique Territoriale.*



Des haies écologiques pour remplacer le "béton vert"

Le "béton vert", ce sont ces haies standardisées de cupressus, thuya et laurier-palme, que l'on rencontre en toutes régions. Des haies sans lien avec le paysage naturel, souvent renforcées par des clôtures artificielles trop rigides.

C'est le "jardin passe-partout" !

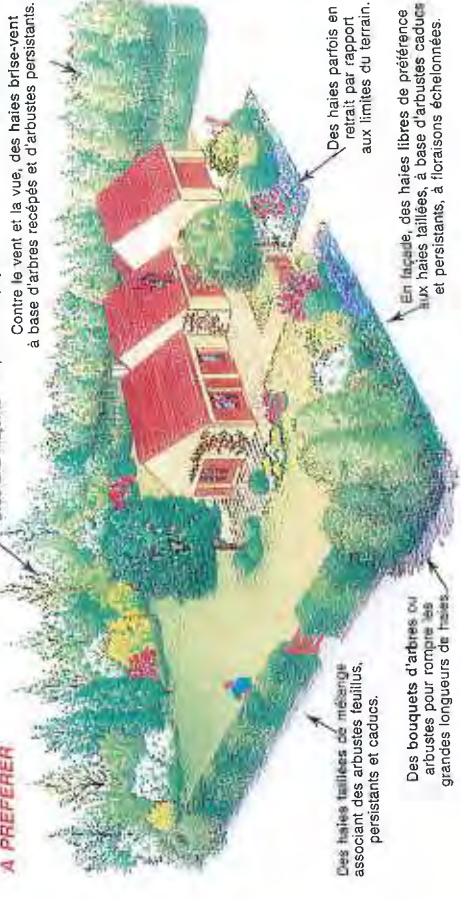
AU CONTRAIRE...

...par leur mélange d'espèces, les haies composées donnent un caractère champêtre à votre jardin. Ces haies intègrent votre maison, votre lotissement ou tout autre bâtiment et équipement, dans le paysage environnant, tout en contribuant à votre bien-être.

C'est le "jardin du pays".

Contre le vent et la vue, des haies brise-vent à base d'arbres reçépés et d'arbustes persistants.

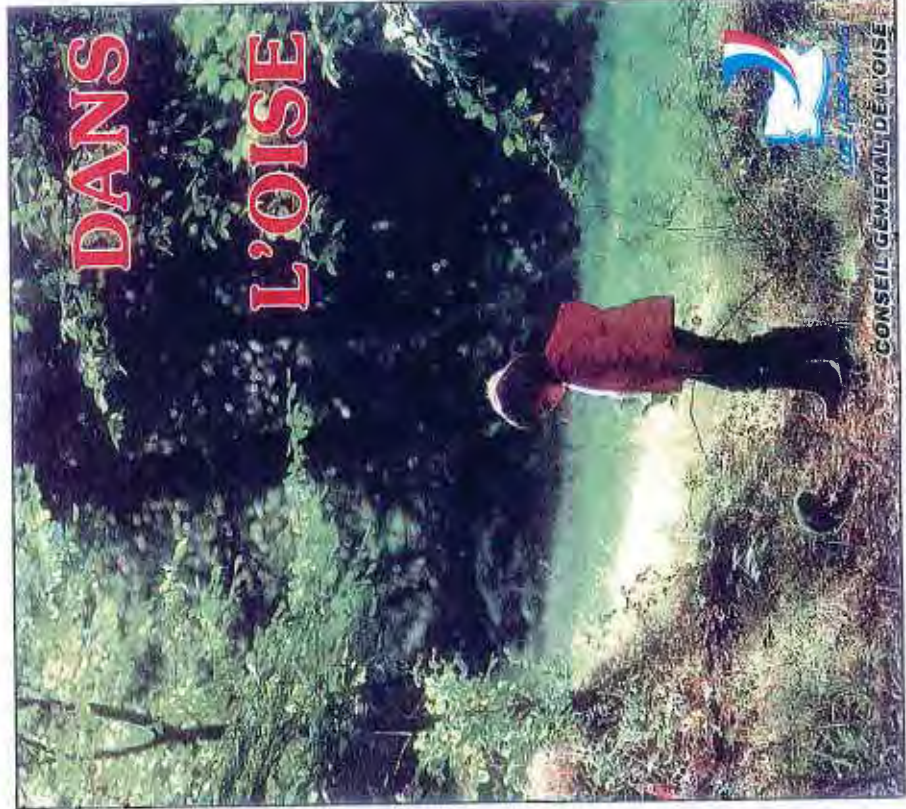
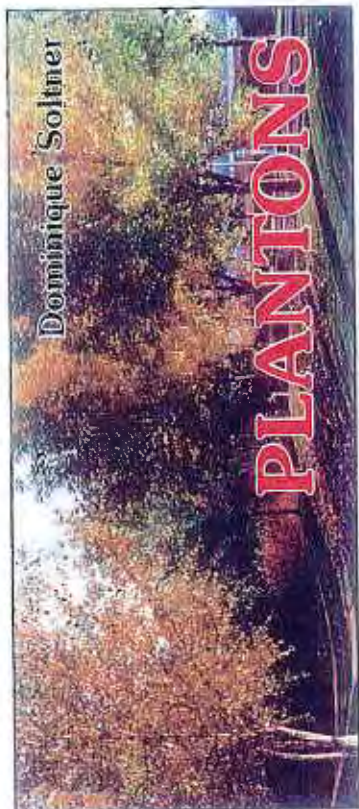
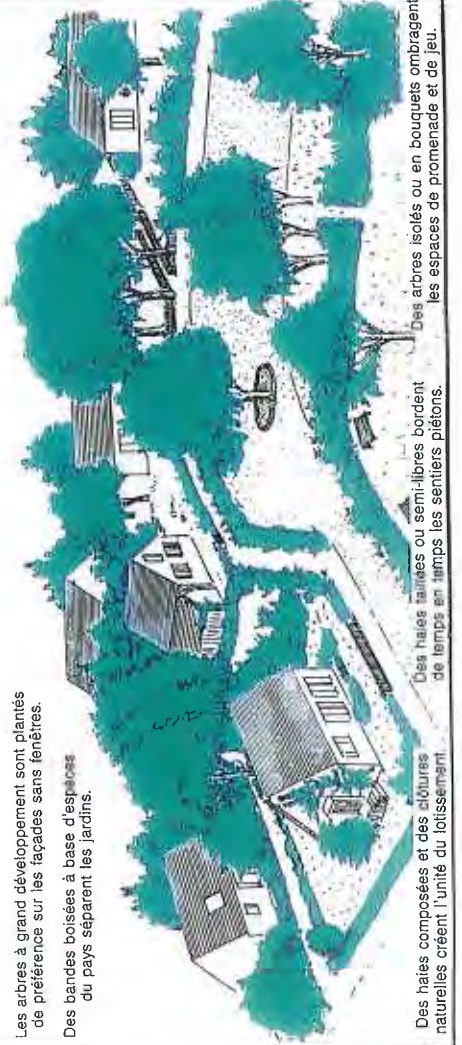
**Un exemple réalisable**  
 Les haies de ce jardin (haie taillée, haie libre, brise-vent, bande boisée) sont à peu près celles dont les compositions sont données par la page centrale dépliant de ce guide.  
 En 5 à 7 ans, à partir d'un terrain nu, voici ce que vous pouvez réaliser à partir des idées et schémas de ce guide.



Le nouveau visage des lotissements : un urbanisme vert

Les arbres et les haies devraient servir de liaison verte dans l'agglomération : il faut donner l'impression que les maisons ont été placées parmi des arbres et massifs boisés existants, ou mieux favoriser les projets de préverdissement (planter avant de bâtir).

Les arbres à grand développement sont plantés de préférence sur les façades sans fenêtres.  
 Des bandes boisées à base d'espèces du pays séparent les jardins.



une méthode, des idées, proposées par :  
 Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Oise  
 Coopérative Forestière de l'Oise et de l'Île de France - Bois Forêt  
 Syndicat des Propriétaires Forestiers Sylviculteurs de l'Oise







A l'image des haies naturelles, haies "champêtres" ou "bocagères"...

„Les haies d'aujourd'hui sont des "haies composées", à base d'espèces variées :

ce sont des ASSOCIATIONS VÉGÉTALES.

Ces espèces sont d'abord celles du pays, les arbres et arbustes des haies et des bois d'alentour. Mais ce sont aussi les nombreuses espèces des parcs et jardins, qui s'associent parfaitement en haies : C'est l'ASSOCIATION des espèces, bien plus que le CHOIX de telle ou telle espèce, qui donne à la haie son caractère "naturel et "champêtre".

## Les quatre avantages de la variété :

### 1 - Un meilleur équilibre écologique



Les feuillages, les fleurs et les fruits variés...



„Ils abritent et nourrissent des insectes utiles et prometteurs...”



„...qui nourrissent une grande variété d'oiseaux et autres animaux.”



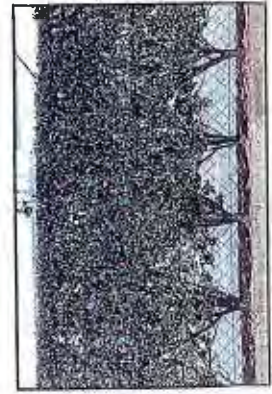
**2 - Une meilleure résistance aux maladies et au gel**  
Les haies de cupressus et thuja sont actuellement l'objet de fortes attaques parasitaires en toutes régions.



**3 - Une meilleure intégration au paysage environnant**  
Les haies de feuillus variés, caducs et persistants, se relient naturellement aux haies et boisements voisins.

### 4 - Un meilleur garnissage

Avec une seule espèce, la base se garnit plus difficilement, et a tendance à s'éclaircir, surtout avec certaines espèces comme le troène.



Avec plusieurs espèces, le garnissage est plus homogène, certaines espèces aptes à ramper complétant celles qui préfèrent monter.

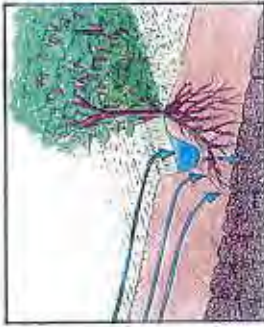


CONTRE LES TEMPETES : des brise-vent autour des fermes et des maisons rurales

Il suffit de réduire de 15 à 20% la vitesse du vent pour supprimer ses effets destructeurs. C'est le rôle des brise-vent et bandes boisées.

Mais pour une protection vraiment efficace, il faut une ceinture complète de la ferme.

POUR RETENIR L'EAU, la terre, les pollutions : les précieux "BOISEMENTS DE CEINTURE"



Les haies, fossés, talus et boisements installés en rupture de pente font une limite entre le plateau agricole et les vallées (Photo de droite).

Ces obstacles boisés sont précieux : en retenant l'eau, ils atténuent la soudaineté des crues, ils retiennent la terre érodée, et bloquent une partie des polluants agricoles (résidus d'engrais, de lisier, de pesticides) : les fossés les arrêtent, les racines des arbres les absorbent.

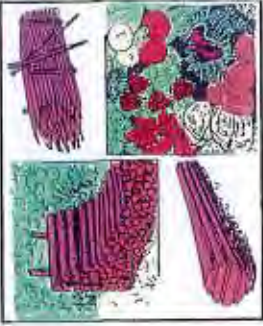


Boisement de ceinture

LES ÉQUILIBRES BIOLOGIQUES : indispensables à l'agriculture



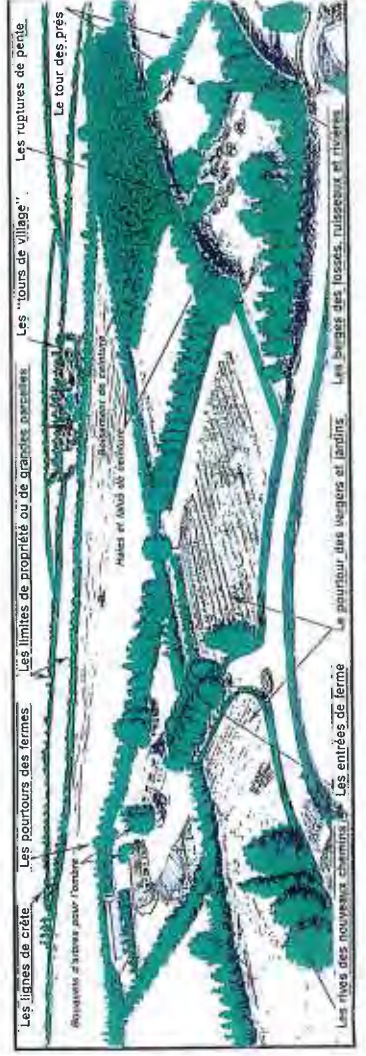
Les haies et lisérés de bois abritent une flore et une faune variées et en équilibre, qui participe à la lutte contre les ennemis des cultures, même lorsque cette lutte biologique que est insuffisante à elle seule.



BOIS, FRUITS SECS, GIBIER... des suppléments - une réserve

Les haies et boisquets peuvent être productifs : bois de chauffage, bois d'œuvre, piquets de clôture, fruits secs, petits fruits, gibier. Une production qui pour le bois devient importante en période d'énergie chère.

OÙ PLANTER ? VOICI DES EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS :



Les lignes de crête, Les pourtours des fermes, Les limites de propriété ou de grande propriété, Les "tours de village", Les ruptures de pente, Le tour des prés, Les haies et talus de ceinture, Boisements de ceinture, Les bords des fossés, talus, talus et rivières, Les haies des nouilles communaux, Les entrées de ferme, Le pourtour des vergers et jardins.



## Comment réussir la plantation de votre haie, et

## obtenir une croissance spectaculaire de vos plants ?

1 et 2 - **PLANTEZ DES "JEUNES PLANTS"**, à racines nues, photo 1 (surtout pour les caducs) ou en godets, photo 2 (surtout pour les persistants). Ces "jeunes plants" ont un potentiel de reprise et de croissance maximal qui leur permet de rattraper et de dépasser en 2 à 4 ans des forts sujets achetés 5 à 20 fois plus cher. C'est l'un des secrets de réussite les plus ignorés du public !

3 - **METTEZ EN JAUGE** les plants dès réception. L'idéal est un tas de sable à l'ombre, au Nord. Etalez les plants dans des sillons (et non le paquet de plants liés). Et noyez les godets dans le sable sans les dépoter. Arrosez abondamment : le sable filtrant retient juste l'humidité qu'il faut sans risques d'asphyxie.

4 et 5 - **FISSUREZ PROFONDÉMENT LE SOL** pour briser la "semelle" tassée et favoriser la descente des racines. Mais évitez les labours trop profonds qui ramènent en surface la terre argileuse du fond. L'idéal : un passage d'outil à dents profondes derrière tracteur (photo 4 et dessin A).

Pour les plantations de faible longueur, ou chaque fois que l'accès du tracteur n'est pas possible, un bon bêcheage manuel (photo 5), profond mais sans ramener non plus en surface la couche profonde, aboutit au même résultat.

6 - **AFFINEZ LA SURFACE** par un ou plusieurs passages de motoculteur ou autres instruments rotatifs ou vibrants derrière tracteur. Ne jamais travailler un sol trop humide. Ne pas broyer non plus les mauvaises herbes vivaces comme le chiendent. Préférer les extirpages et hersages, plusieurs fois en périodes sèches.

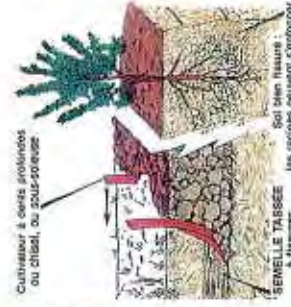
7 - **DRESSEZ LA SURFACE** au râteau en donnant au sol un profil légèrement concave (dessin B). Ce profil en creux permettra une bien meilleure récupération de l'eau de pluie ou d'arrosage par les plants. Surtout pas de profil bombé qui éloignerait des plants l'eau de pluie.

8 à 16 - **PLANTEZ SUR FILM PLASTIQUE NOIR**. Ce film :

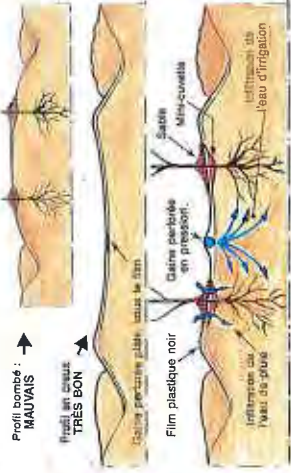
- empêche la croissance des mauvaises herbes,
- maintient au niveau du sol une atmosphère chaude et humide (effet de serre),
- empêche le croutillage de la terre qui reste meuble et aérée,
- en définitive **DOUBLE** pratiquement la croissance dès la première année.

Mais pour agir ainsi, ce film doit être parfaitement utilisé :

DESSIN A



DESSIN B



8 - **OUVREZ DEUX SILLONS** destinés à recevoir les bords du film. Espace entre les deux cordons : la largeur du film moins 40 cm (20 cm de film enterrés de chaque côté).

9 - **DÉROULEZ LE FILM** : n'employer que du film "SPÉCIAL HAIES" de 80 microns d'épaisseur, fait pour résister 4 à 5 ans minimum sans se craqueler.

10 - **FIXEZ LE FILM** aux 4 extrémités en le tendant très fort à l'aide de 4 petits piquets et ficelles. Cette fixation énergique est indispensable.

11 - **ENTREZ LES BORDS DU FILM** de chaque côté, en exerçant avec les pieds une forte tension latérale et en le recouvrant de terre bien tassée.

12 - **PRALINEZ LES RACINES** des plants "à racines nues" avec une bouillie faite de 1/3 deau, 1/3 d'engrais et 1/3 de boue de vache fraîche. Un "pralin" du commerce peut aussi convenir. Pour les godets, ils se plonger quelques minutes dans un seau d'eau avant de les "dépoter".

13 - **PLANTEZ** soit au transplantoir (photo) soit à la tranche (dessin C), tassez et arrosez aussitôt. Cette plantation crée dans le sol une mini-cuvette (dessin B) qui favorisera pluie et arrosage, malgré le chargement de sable (photo 15).

14 - **PLACEZ UNE COLLERETTE** autour du collet de chaque plant, **SOUS** le film, afin d'éviter la levée de mauvaises herbes au pied des jeunes plants. Bien placée, cette collerette (carré de plastique de 30 x 30 cm) supprime tout désherbage au cours des années suivantes.

15 - **MAINTENEZ FILM ET COLLERETTE** par une pellette de sable, qui, tout en évitant à l'air chaud et humide de quitter le dessous du film, permet à l'eau d'arrosage ou à la pluie de s'infiltrer.

16 - **POUR L'ARROSAGE**, une gaine souple perforée peut être placée **SOUS** le film, avant la pose de celui-ci (dessin B). Cette gaine est tendue aux deux extrémités sur deux petits piquets, et reliée par un raccord à un simple tuyau d'arrosage.

Enfin, pour éviter l'entherbement rapide des bordures, **PAILLEZ** abondamment 50 cm de large de chaque côté du film.





# DES TECHNIQUES AUX RÉSULTATS ÉTONNANTS !



Jun 1980



Jun 1982



Jun 1984

*Un exemple dans un lotissement :*  
l'évolution d'une haie-clôture, libre puis taillée, avec étage supérieur formant brise-vent.

*Un exemple dans les champs :*  
l'évolution d'une haie brise-vent.



Octobre 1980



Octobre 1981

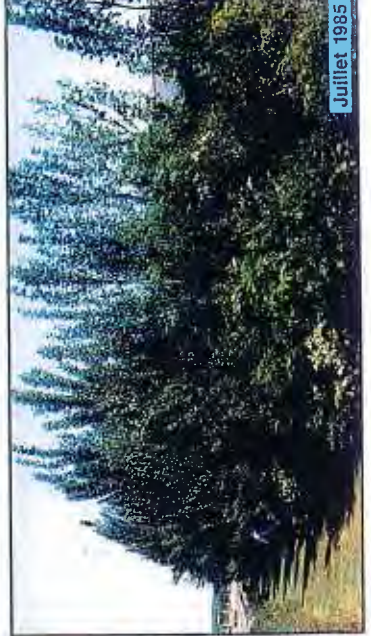


Jun 1986



Octobre 1986

**Un exemple autour d'un terrain et d'une salle de sport :**  
l'évolution d'une bande boisée à 4 rangs.



Juillet 1985



Janvier 1980



Juillet 1982

# PARTOUT DANS L'OISE, L'ARBRE, LA HAIE, LE BOIS



Maisons et fermes



Haies et bosquets



Bois et forêts



Villes et villages



Plateaux et plateaux



Forêts et forêts

## ...NATURE, CULTURE, TRADITIONS, MODERNITÉ...

**Des partenaires techniques et financiers...**

- C.A.U.E. de l'Oise
- Bois-Forêt
- Synd. des propr. forestiersylviculteurs de l'Oise
- D.D.A.F. de l'Oise
- Chambre d'Agriculture de l'Oise
- Syndicat des pépiniéristes de l'Oise
- Fédération des chasseurs de l'Oise
- D.R.A.E. de Picardie
- C.R.P.F. Nord-P.C.Picardie
- Service Régional de la Protection des Végétaux
- Fédération Nationale des CAUE
- Espaces pour Demain
- Conservatoire des sites naturels de Picardie
- Crédit Agricole
- Groupama
- Conseil Général de l'Oise
- Conseil Régional de Picardie



- 11, place de l'Eglise, 60100 CREIL (Plateau)  
Tél. 44.25.50.50
- 27, rue d'Amiens, 60200 COMPIÈGNE  
Tél. 44.83.07.88
- 27, rue d'Amiens, 60200 COMPIÈGNE  
Tél. 44.48.31.45
- 7, rue du Musée, 60000 BEAUVAIS  
Tél. 44.39.44.89
- 16, rue Catillon, 60130 ST-JUST-EN-CHAUSSÉE  
Tél. 44.78.54.60
- 898, rue de la République, 60290 LAIGNEVILLE  
Tél. 44.71.04.60
- 56, rue J. Barni, 80040 AMIENS  
Tél. 22.92.08.53
- 26, rue Dusevel, 80040 AMIENS  
Tél. 22.92.51.27
- 56, rue J. Barni, 80040 AMIENS  
Tél. 43.21.42.89
- 20, rue du Ct. Mouchotte, 75014, PARIS  
Tél. 47.64.13.38
- 20, avenue Mac-Mahon, 75017 PARIS  
Tél. 22.97.37.04
- 18, rue d'Allonne, 60000 BEAUVAIS  
Tél. 44.05.30.30
- 8, avenue Victor-Hugo, 60000 BEAUVAIS  
Tél. 44.48.48.24
- Hôtel du Département, 1, rue Cambry, 60000 BEAUVAIS  
Tél. 44.06.06.60
- 11, mail Albert 1<sup>er</sup>, 80026 AMIENS  
Tél. 22.97.37.37

Réalisé par le C.A.U.E. de l'Oise et Dominique Soltnier, ce guide est édité par SCIENCES ET TECHNIQUES AGRICOLES, "Le Clos Lonelle", Sainte-Gennes-sur-Laîne, 19000 ANGERS. Tél. 41.66.38.26.  
Une documentation illustrée gratuite sur les livres et brochures de Dominique Soltnier traitant des arbres et haies, peut être obtenue à cette adresse.



# CONDUIRE UN ARBRE isolé ou en alignement

Isolés, en alignement ou en haies, les arbres peuvent être ou bien laissés libres, ou bien soumis à divers modes de taille selon la forme que l'on désire donner à leur tronc :

## 1 - Le plus souvent, LES FORMES LIBRES

Livrés à eux-mêmes, les arbres prennent des formes branchues, fourchues, en cèpées naturelles... Ces formes libres s'obtiennent à partir des plants les moins coûteux : les "jeunes plants" ou les "petits baliveaux".



- pour les arbres de haut jet, régulièrement espacés (6 à 8 m) dans les grands brise-vent et bandes boisées ;
- pour les arbres d'alignement et isolés ; places, allées, avenues...

Ces troncs peuvent être obtenus à partir de jeunes plants ou de petits baliveaux par deux opérations

- le DÉFOURCHAGE de la tête, qui consiste à ne garder qu'une flèche ;
- l'ÉLAGAGE modéré des branches basses : ne pas dépasser 1/3 du tronc sans branches



## 3 - LE RECÈPAGE et ses deux applications

Le recèpage consiste à couper le tronc à moins de 10 cm du sol en automne-hiver :  
 • soit pour former des "cèpées sur souche" assurant un bourrage intercalaire entre les arbres de haut jet des brise-vent. Les cèpées sont aussi de belles formes libres en isolés ou en bouquets (bouleaux, érables, charmes) ;  
 • soit pour faire repartir vigoureusement et bien droit un arbre qui pousse tordu (photo 1 ci-dessous) ou semble "bloqué", "noué". Le recèpage "réveille" la croissance de l'arbre qui émet une ou plusieurs pousses vigoureuses (photo 2 ci-dessous), dont on sélectionne la meilleure. C'est une technique très employée en pépinière pour la formation des "baliveaux" et des "tiges".



## Quels plants acheter ?

Vous avez le choix entre des "jeunes plants" (moins de 10 F pièce), des "petits baliveaux" (moins de 50 F), des "grands baliveaux" (de 50 à 200 F) et des "tiges" (de 80 à 300 F) (prix approximatifs 1991).

Plus vous choisissez un fort sujet, plus vous devrez redoubler de soins à la plantation et par la suite.



La plupart du temps les "jeunes plants", et les "petits baliveaux", moins perturbés par la transplantation, reprennent plus facilement et font de telles croissances qu'ils rattrapent en 3 à 5 ans les arbres plantés en plus forts sujets.

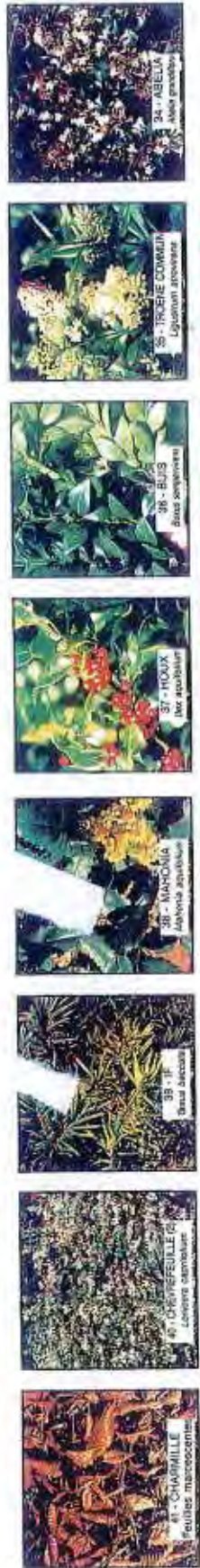
## Pour réussir : préparation du sol-couverture du sol - arrosage

- 1 - Décompactez la couche profonde du sol à la fourche, après avoir mis de côté la terre de surface.
- 2 - Après avoir remis en place la terre de surface, **dressez une bonne cuvette**, et tracez les sillons destinés à recevoir film plastique ou feutre de paillage.
- 3 - Si vous optez pour le **film plastique noir** (80 microns), tendez-le sur la cuvette. Prévoir au moins 1m<sup>2</sup> couvert, donc des carrés de 1,20 à 1,50 m de côté.
- 4 - **Plantez le jeune plant** dans la terre meuble, et tassez bien, puis arrosez de suite, et placez une collerette plastique. Si c'est un fort sujet que vous plantez, vous ne placerez le film plastique qu'après la plantation, suivie du dressage de la cuvette.
- 5 - **A l'aide d'un seau de sable**, plaquez le film au fond de la cuvette : la fermeture s'oppose à la pousse de l'herbe, mais laisse passer l'eau.
- 6 - Si nécessaire, **protégez le plant** de la dent du gibier avec un grillage plastique spécial.
- 7 - **Tuteurez s'il s'agit seulement** de baliveaux et tiges. La meilleure technique : les deux piquets latéraux et le lien élastique.
- 8 - **Pour le paillage naturel**, dressez la même cuvette, que l'on remplit de compost et que l'on couvre de 20 cm de paille, puis plus tard de tontes de gazon. Paillage à renouveler pendant 2 à 3 ans.
- 9 - **Le feutre végétal de paillage** est une nouvelle technique biodégradable en 3 à 4 ans. S'applique sur la même cuvette, si possible remplie d'abord d'une couche de compost.
- 10 - **Les dalles forestières de fibres végétales agglomérées**, autre technique biodégradable. Se posent directement sur le sol, mais si possible sur une couche de compost.



Ces nouveaux feutres végétaux et dalles forestières sont distribués par :  
 • **Thermofite**, 6, route de Jungholtz, 68360 Soultz, Tél. 89.74.28.00. (feutres)  
 • **Phaltex**, BP 25, 47700 Casteljaloux. Tél. 53.93.04.78 (feutre et dalles).





# 4 FAMILLES DE HAIES ADAPTÉES AU PAYS

...et d'espèces des parcs et jardins bien adaptées.

...à base d'espèces champêtres

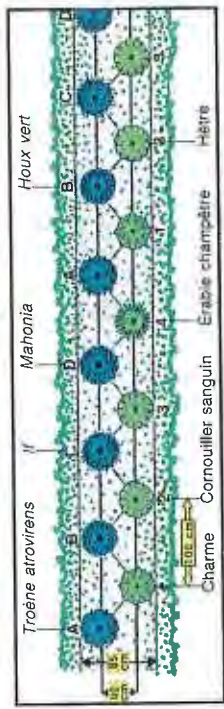
## 1 - les haies taillées...

une bonne formule pour haie taillée semi-persistante

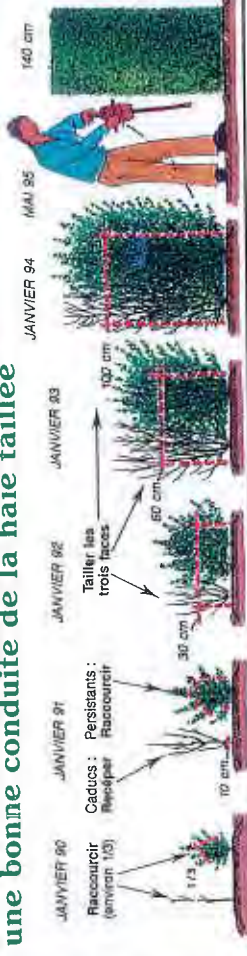


Une haie taillée est une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange. Taille stricte sur les 3 faces 2 ou 3 fois par an.

- LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de haie taillée
- |                       |                     |        |
|-----------------------|---------------------|--------|
| PERSISTANTS           |                     | 3 de   |
| A                     | Troëne atrovirens   | chaque |
| B                     | Houx vert           |        |
| C                     | If                  |        |
| D                     | Mahonia             |        |
| CADUCS ou MARCESCENTS |                     | 3 de   |
| 1                     | Charme (m)          | chaque |
| 2                     | Cornouiller sanguin |        |
| 3                     | Hêtre (m)           |        |
| 4                     | Erable champêtre    |        |



## une bonne conduite de la haie taillée



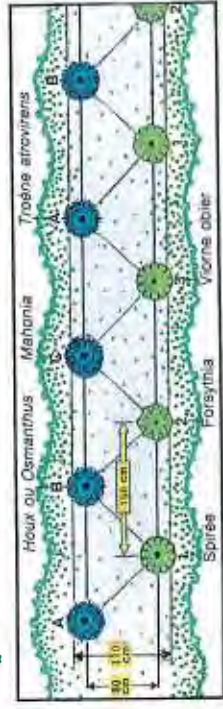
## 2 - les haies libres...



Une haie libre est une association d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, champêtres ou plus ornementaux, à floraisons et fructifications échelonnées. Taille plus ou moins sévère après la floraison de cha-

une bonne formule pour haie libre semi-persistante

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



## une bonne conduite de la haie libre





# 3 - les naies orise-vent...



Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cépées forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base. Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), régulièrement espacés tous les 6 m. Il s'agit alors de GRANDS brise-vent, les PETITS brise-vent ne comportant pas ces grands arbres.

# une bonne formule pour brise-vent

**LES PLANTS NÉCESSAIRES**  
pour 12 m de brise-vent

LIGNE 1  
(cépées d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescens)

1 - Charme } 6 de  
2 - Érable champêtre } chaque

LIGNE 2  
(arbustes persistants)

A - Troène atroviréens } 6 de  
B - Houx vert } chaque

**AUTRE FORMULE :**

LIGNE 1

1 - Aulne à l'an cœur } 6 de  
2 - Noisetiers à gr-frais } chaque  
(2 variétés au moins)

LIGNE 2

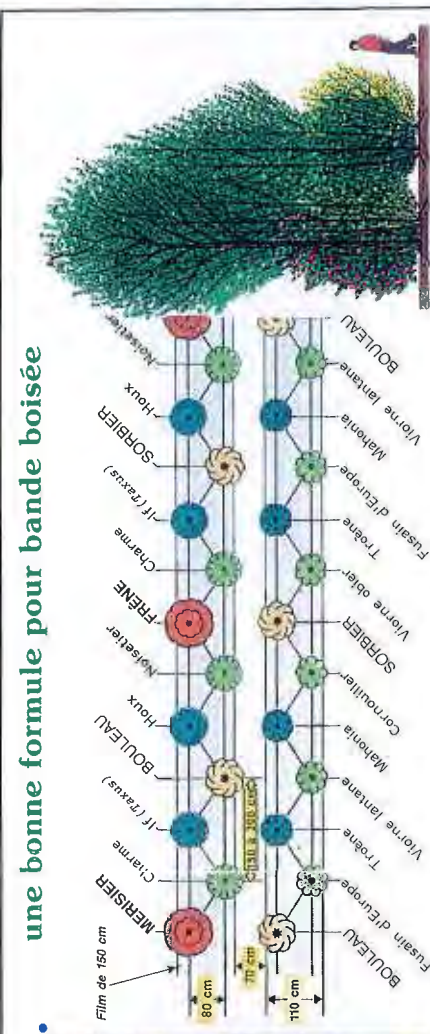
A - Troène atroviréens } 6 de  
B - If } chaque

**LE PROFIL ET LA TAILLE d'un petit brise-vent.** La taille est possible jusqu'à 3 à 4 m de haut, avec échelle ou avec tailleuse sur tracteur.

# 4 - les bandes boisées...



Une bande boisée est un brise-vent d'au moins 2 m de large à la base, composé d'arbres et d'arbustes, dont des persistants. C'est un petit bois allongé, idéal pour les fonds de jardins, le pourtour des lotissements, la protection des fermes et bâtiments industriels.



**LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 24 m de bande boisée :**

GRANDS ARBRES MOYENS :	3 Fusains d'Europe
ARBUSTES :	3 Viornes obier
	3 Cornouillers sanguins
	3 Viornes lantane

**PETITS PERSISTANTS :**

ARBUSTES :	4 Troènes
	4 Ifs
	4 Houx
	4 Mahonias

**CLASSIFICATION DES Arbres de grande taille**  
N° 1 à 14

**Arbres de taille moyenne**  
15 à 19

**Arbustes de parcs et jardins à feuilles caduques**  
N° 18 à 28 (1)

**Arbustes à feuilles persistantes**  
N° 29 à 33

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





## Liste des espèces végétales à caractère invasif à ne pas planter

Nom latin	Nom commun
<i>Acer negundo</i>	Érable négondo
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux/Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie annuelle
<i>Aster lanceolatus</i>	Aster lancéolé
<i>Aster novi-belgii</i>	Aster de Virginie
<i>Azolla filicuiculoides</i>	Azolla fausse-filicule/Azolla fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i>	Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre]
Bambuseae	Bambous
<i>Bidens frondosa</i>	Bident à fruits noirs/Bident feuillé
<i>Buddleja davidii</i>	Buddleie de David/Buddleja du père David/Arbre aux papillons
<i>Cabomba caroliniana</i>	Cabomba de Caroline
<i>Cornus alba</i>	Cornouiller blanc
<i>Cornus sericea</i>	Cornouiller soyeux
<i>Crassula helmsii</i>	Orpin de Helms
<i>Egeria densa</i>	Egéria dense/Egéria/Elodée dense
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
<i>Fallopia aubertii</i>	Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine
<i>Fallopia japonica</i>	Vrillée du Japon/Renouée du Japon
<i>Fallopia sachalinensis</i>	Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline
<i>Fallopia x bohemica</i>	Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême]
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
<i>Hydrilla verticillata</i>	Hydrille verticillé
<i>Hydrocotyle ranunculoide</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule
<i>Impatiens balfourii</i>	Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs
<i>Lagarosiphon major</i>	Lagarosiphon élevé/Grand lagarosiphon/Lagarosiphon/Elodée à feuilles alternes
<i>Ludwigia grandiflora</i> *	Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> *	Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide
<i>Lysichiton americanus</i>	Lysichite jaune
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie à feuilles de houx
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique
<i>Myriophyllum heterophyllum</i>	Myriophylle hétérophylle
<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes]
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté
<i>Persicaria wallichii</i>	Renouée à nombreux épis
<i>Phytolacca americana</i>	Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique/Teinturier/Epinard de Cayenne
<i>Prunus serotina</i>	Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs
<i>Rhus typhina</i>	Sumac/Sumac hérissé
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada/Gerbe d'or
<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre
<i>Spiraea alba</i>	Spirée blanche/Spirée nord-américaine
<i>Spiraea douglasii</i>	Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine
<i>Spiraea xbillardii</i>	Spirée nord-américaine
<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine blanche
<i>Symphytum asperum</i>	Consoude rude
<i>Xanthium strumarium</i>	Lampourde glouteron

\* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007

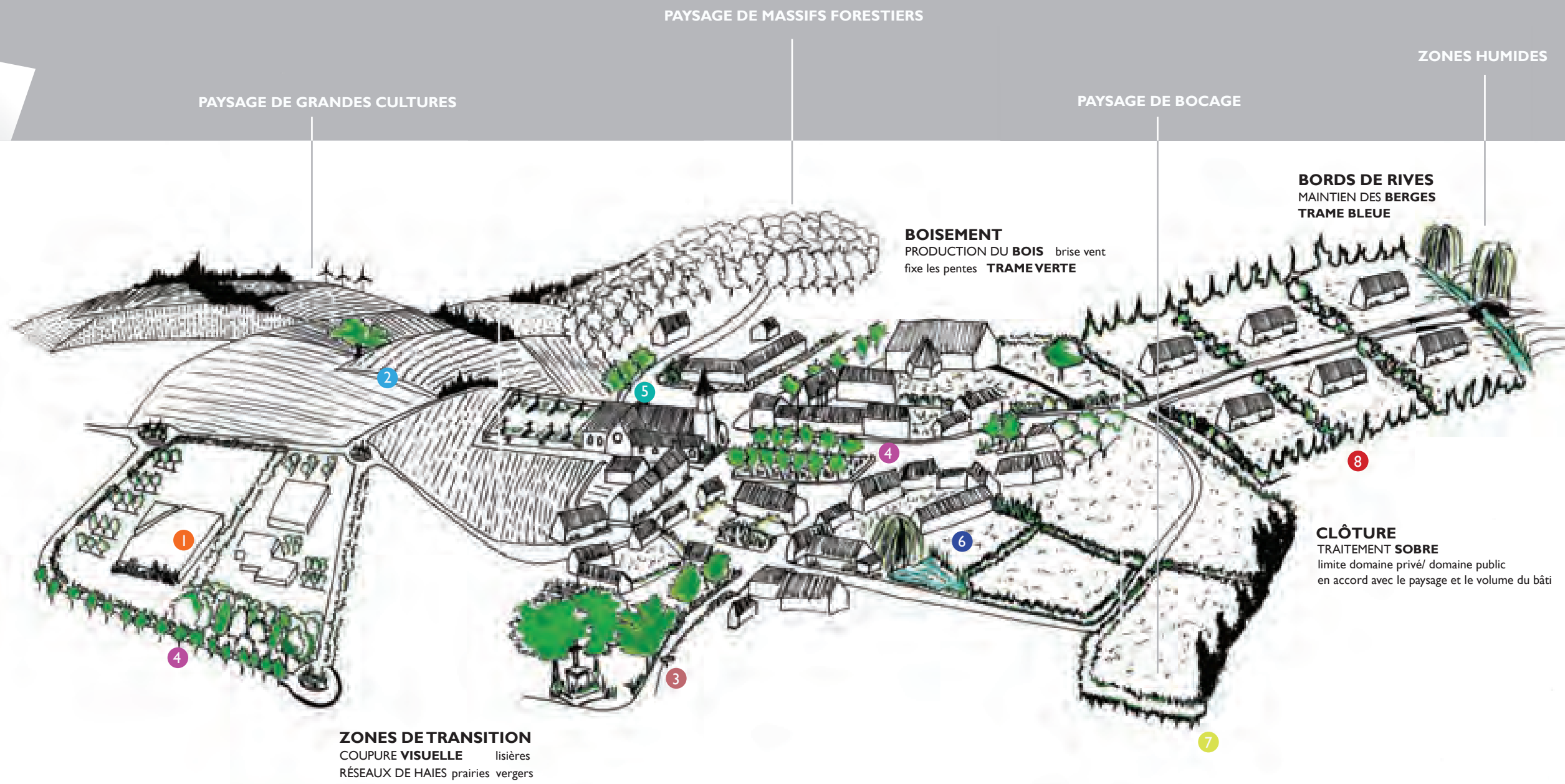


QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

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

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global de la commune. Quelles sont les particularités qui marquent son identité et son caractère individuel qui le rend attirant ? Quelle est l'ambiance générale désirée ? Quels sont les points noirs à estomper ou résorber ? Au contraire quels espaces souhaitez-on conserver ou mettre en valeur?...

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



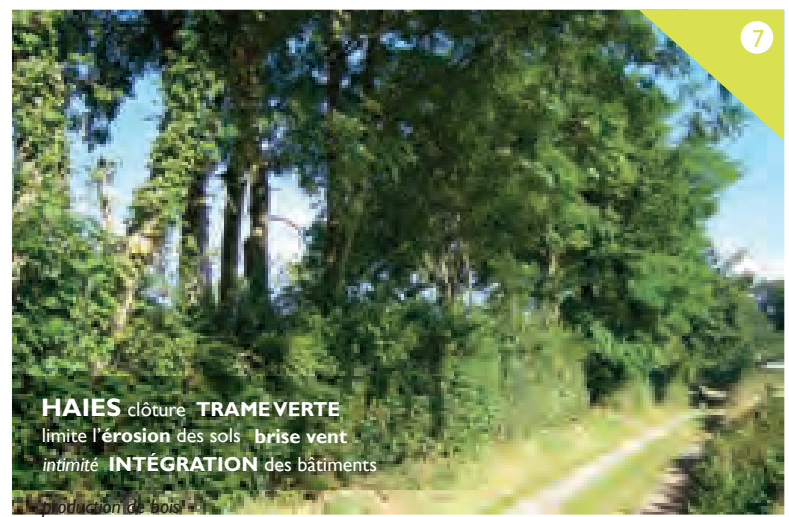
PLACES tradition préservation  
**ARBRE D'ALIGNEMENT**  
souligne une direction met en valeur une entrée de ville



accueil  
**FLEURISSEMENT**  
mise en valeur préserver les « usoirs »



requalification  
**MARES** rôle environnemental  
bassin d'infiltration Effet tampon en cas de fort épisode pluvieux



**HAIES** clôture TRAME VERTE  
limite l'érosion des sols brise vent  
intimité INTÉGRATION des bâtiments



Transition douce Intégration des bâtiments  
utiliser des surfaces naturelles **AIRES DE STATIONNEMENT**  
**ZONE D'ACTIVITÉS** Gérer les eaux de ruissellement  
Intercaler des espaces plantés d'arbres et d'arbustes



**ARBRE ISOLÉ**  
élément de repère



**ENTRÉES DE VILLE** limite  
première image transition



Donner aux **LOTISSEMENTS** une structure semblable à celle du village.



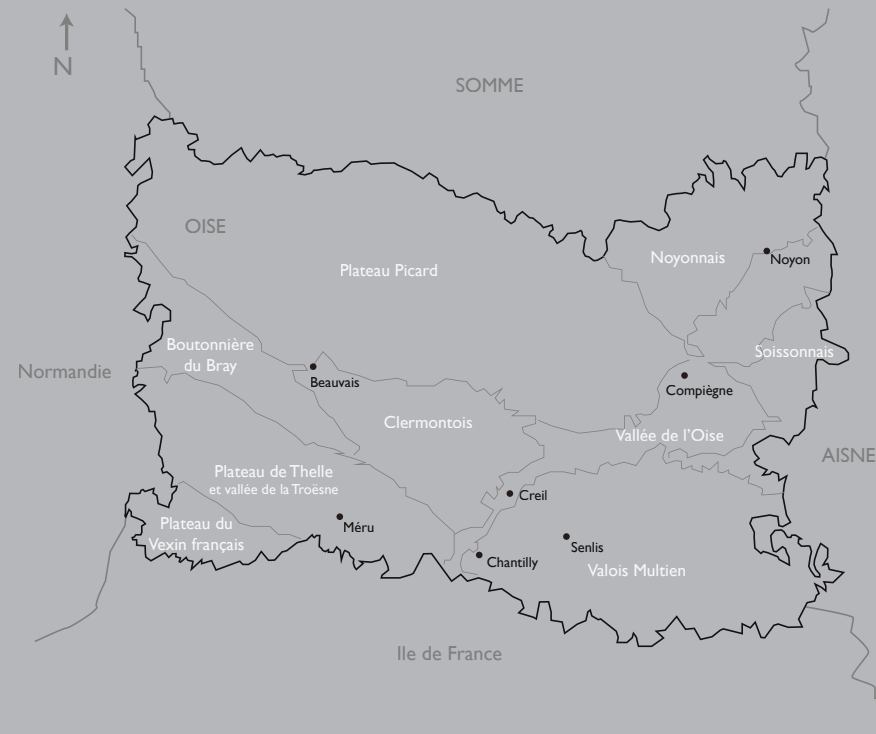
QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Le végétal n'est pas un élément inerte. C'est un être vivant qui évolue, se transforme, et sur lequel on porte un regard changeant au gré des saisons, des modes ou des évolutions techniques.

Certains végétaux utilisés dans des projets anciens peuvent aujourd'hui paraître inadaptés, comme le sont souvent les conceptions de ces espaces dont la forme et/ou la fonction ne correspondent plus aux exigences actuelles.

Ainsi, décideurs et concepteurs sont appelés à relever un double défi : celui de moderniser et d'adapter des aménagements existants devenus obsolètes et celui de concevoir des espaces d'aujourd'hui avec une vision durable sur le long terme.

Le végétal, utilisé à bon escient, est un outil indispensable pour répondre à ces défis. Cette brochure est un guide simple pour une bonne utilisation du végétal, aussi bien dans les nouveaux projets que dans la réhabilitation d'anciens espaces.



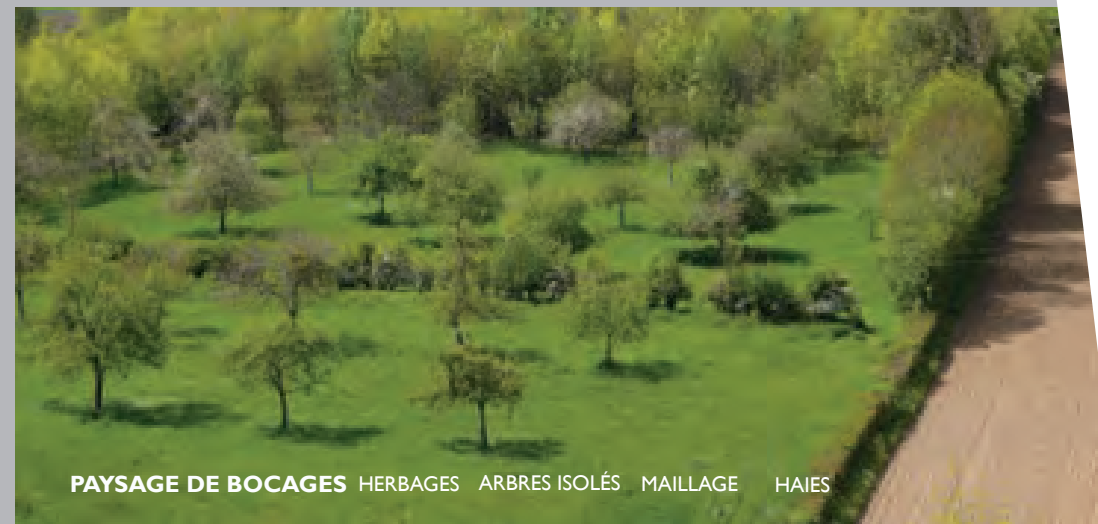
L'Oise est structurée par neuf régions naturelles où s'expriment ses paysages identitaires.



PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS FORÊTS DOMANIALES BOISEMENTS PRIVÉS



PAYSAGE DE GRANDES CULTURES VASTES ÉTENDUES CULTIVÉES OUVERTES



PAYSAGE DE BOCAGES HERBAGES ARBRES ISOLÉS MAILLAGE HAIES



PAYSAGE DE VALLÉES ZONES HUMIDES BOISEMENTS RIPISYLVE



QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

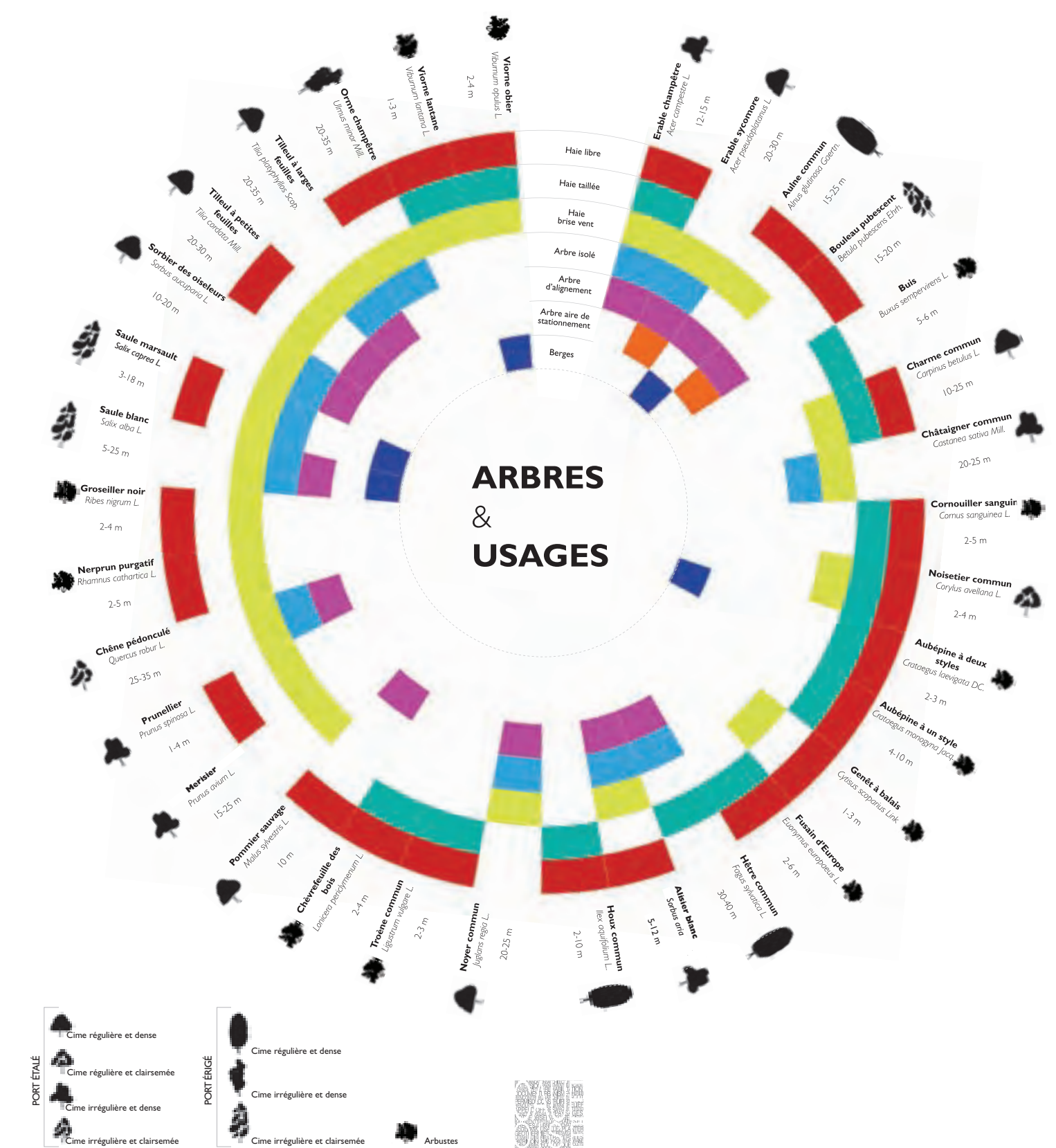
Document réalisé par le CAUE de l'Oise

Le CAUE de l'Oise est un organisme de conseil qui vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour aborder vos questions d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement.

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE L'OISE

4 rue de l'Abbé du Bos, 60000 BEAUVAIS  
03 44 82 14 14  
caue60@wanadoo.fr

www.caue60.com



Novembre 2013



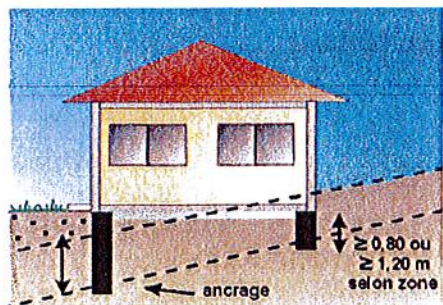


## Les précautions constructives à prendre...

Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement des argiles, il est nécessaire de prendre un ensemble de précautions techniques :

Pour les constructions nouvelles :

**Identifier la nature du sol :** Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol avant toute construction. Cette analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.



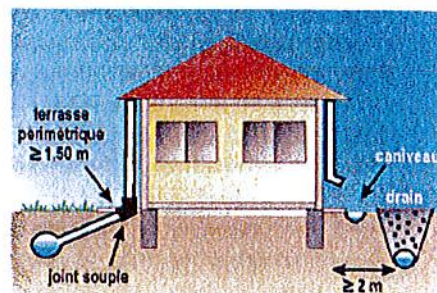
**Adapter les fondations :** prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

**Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés :** prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs; prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

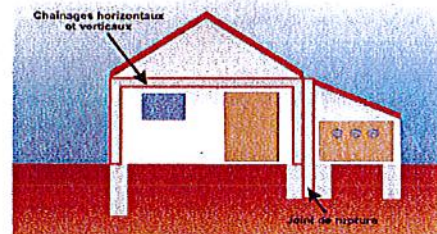


Pour les constructions existantes :

**Éviter les variations localisées d'humidité :** éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations; assurer l'étanchéité des canalisations enterrées; éviter les pompes à usages domestiques; envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...); en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



**Plantations d'arbres :** éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers, etc) à proximité des constructions ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à un élagage régulier des plantations existantes, attendre le retour de l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un sol récemment défriché.



PRÉFET DE L'OISE

# LES FEUILLETS DE L'OISE

4 pages pour un thème

N°252 - 1 - Mai 2012

## L'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Oise

Parmi l'ensemble des risques naturels, celui lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est certainement l'un des moins connus, sans doute en raison de son caractère peu spectaculaire. Pourtant, en France, les sinistres occasionnés par ce phénomène représentent une part importante et croissante des dégâts causés par les catastrophes naturelles. Ce phénomène provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions d'habitation individuelles.

L'examen de nombreux dossiers d'expertises après sinistres révèle que beaucoup d'entre eux auraient pu être évités ou, que du moins leurs conséquences auraient pu être limitées, si certaines dispositions constructives avaient été respectées.



### Les chiffres du retrait et gonflement des sols argileux

#### Niveau national :

- 1989 : début de l'application reconnaissance catastrophe naturelle retrait et gonflement des argiles.
- Plus de 7 900 communes dans 90 départements reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle sécheresse.
- Coût cumulé d'indemnisation 685,9 millions d'euros environ pour la période 1989-2003.

#### Oise :

- 61<sup>ème</sup> position des départements français touchés.
- Au 30/4/2009, 17 communes ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle, soit 3,3 % de la superficie du département et plus de 7,9 % de la population.

Le ministère en charge de la compétence des risques a souhaité initier la réalisation de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, dans le cadre d'une politique globale de prévention des risques naturels et dans l'optique de diminuer le coût de plus en plus lourd supporté par la société pour l'indemnisation des dommages liés à ce phénomène.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a été chargé par l'État de cartographier le retrait-gonflement des argiles au niveau de chaque département.

Une carte de susceptibilité est réalisée à partir des formations argileuses et de leurs évaluations selon 3 critères :

- la nature lithologique (proportion de minéraux argileux dans la formation),
- la composition minéralogique (proportion de minéraux gonflants),
- le comportement géotechnique (plasticité, limite de retrait ou gonflement).

En croisant cette carte avec les sinistres répertoriés depuis 1989, une carte des aléas faisant apparaître quatre zones est définie et caractérise le degré de l'aléa : l'aléa fort en rouge, l'aléa moyen en orange et l'aléa faible en jaune ; ainsi que les zones a priori non argileuses représentées en blanc.

Cette carte d'aléa est ensuite convertie en zonage réglementaire afin de préparer les éventuels Plans de Prévention du Risque Sécheresse. Les zones d'aléas faible et moyen sont rassemblées dans un souci de simplification de la réalisation des PPR et représentées par un figuré orange. Les secteurs constatés en aléa fort forment une deuxième zone réglementée en rouge.

### Autres contacts

- La Préfecture de l'Oise : [www.oise.pref.gouv.fr](http://www.oise.pref.gouv.fr)
- La Direction Départementale des Territoires de l'Oise : [www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/](http://www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/)
- Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières : [www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)
- Portail de la prévention des Risques Majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) - [www.prim.net](http://www.prim.net)

Source : rapport BRGM/RP-57482-FR, schémas et photos du Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM)



Directeur de la publication :  
Philippe Guillard

Réalisation - impression :  
DDT de l'Oise  
BP 317 - Bld Amyot d'Inville  
60021 BEAUVAIS Cedex  
ml : ddt@oise.gouv.fr

Réalisation :  
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et  
de l'Energie  
Marie Banâtre  
Bureau Risques, Paysage, Eolien  
Carine Rudelle/Martine Le Brasseur  
ml : ddt-saue-rpe@oise.gouv.fr  
tel : 03 44 06 50 81



## Comprendre le phénomène

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Il est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : gonflement en période humide, retrait lors d'une sécheresse. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, provoquent donc des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

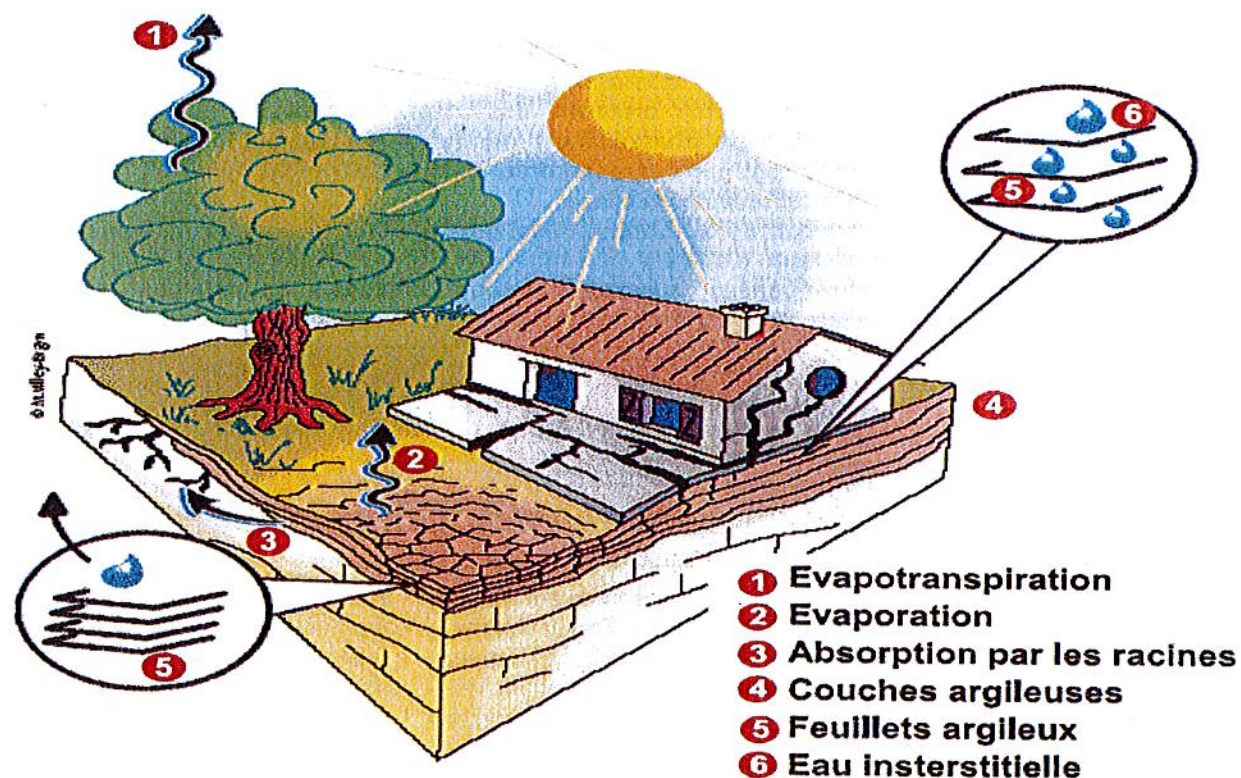
### Les facteurs déclenchants :

- Le climat : précipitations et sécheresse
- L'homme : réalisation de travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.

### L'impact sur les constructions :

- Le phénomène touche principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.
- Cela peut se traduire par des désordres importants et coûteux sur les constructions :

fissurations des structures, dislocation des dallages et cloisons, distorsion des portes et fenêtres, rupture des canalisations ....



L'étude réalisée par le BRGM a fourni à la Préfecture et à la DDT de l'Oise tous les éléments nécessaires en vue d'établir des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Trois critères ont été retenus à l'échelle de chaque commune :

- 1) estimation de l'urbanisation impactée par l'aléa fort retrait-gonflement des argiles,
- 2) type de document d'urbanisme (POS, PLU ou Carte Communale),
- 3) nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles de type

« Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » reconnus ou non.

A la suite de cette analyse, l'État envisage pour 12 communes la réalisation d'un PPR retrait-gonflement.

## La carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais géotechniques en laboratoire et des analyses de sol (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Près de 81 % de la superficie du département de l'Oise est concernée par des zones potentiellement sujettes à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Celles-ci contiennent plus ou moins des minéraux gonflants, et sont donc sensibles à la sécheresse à des degrés divers. Le contexte géologique du département de l'Oise est le suivant :

- Bordure Nord du Bassin Parisien pour tout le département,

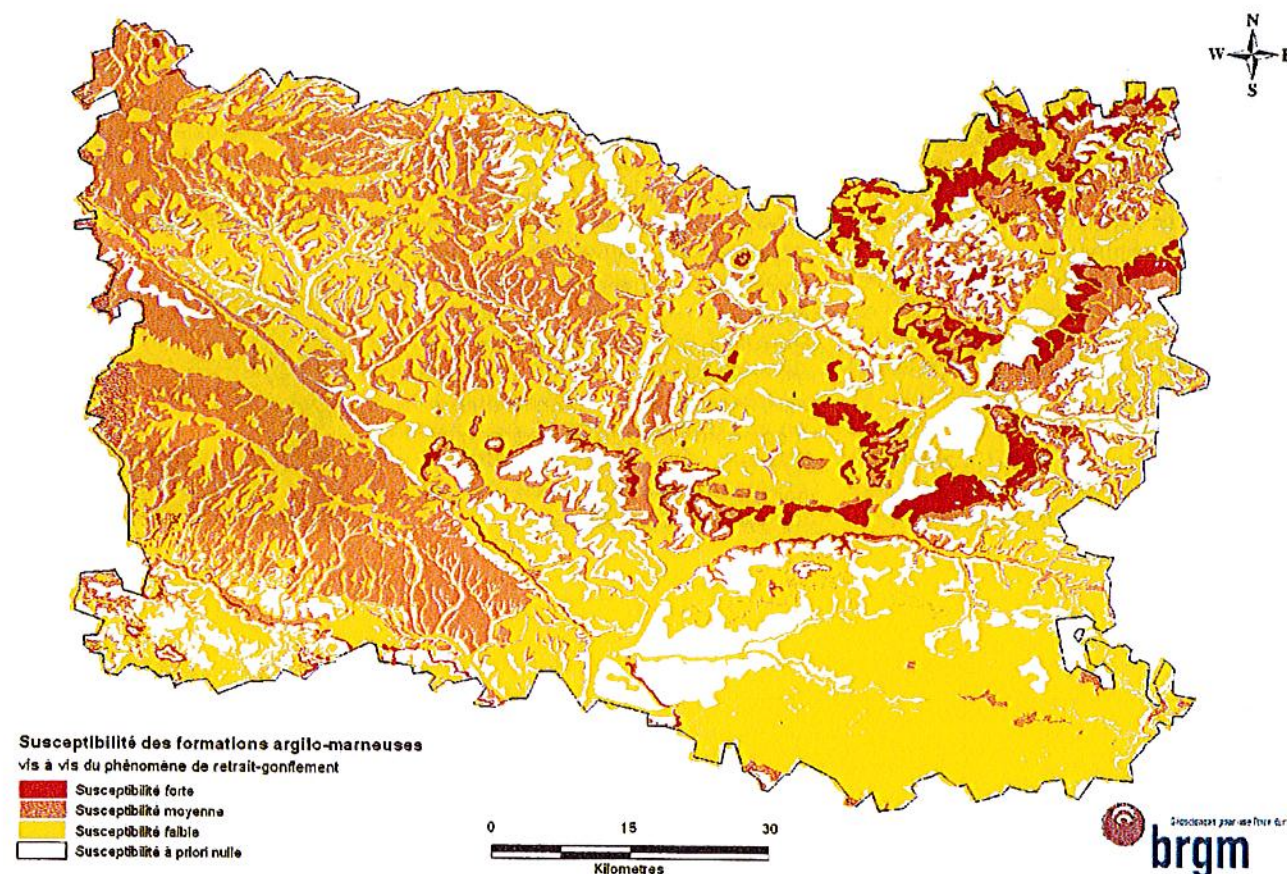
ment,

- Boutonniers du Pays de Bray à l'Ouest,
- Terrains tertiaires au Sud et à l'Est,
- Plateau crayeux recouvert localement d'argiles à silex et de limons des plateaux dans le quart Nord-Ouest et une partie du Sud-Ouest.

En étudiant chacune des formations argileuses, ainsi que la répartition

des sinistres recensés, le BRGM a établi un classement des sols dans le département, selon le risque qu'ils représentent : on parle d'aléa fort, moyen ou faible. La réalisation de la carte des aléas montre que 4,72% (6 formations argileuses) du territoire est représenté par de l'aléa fort, 4,44% (9 formations) par de l'aléa moyen, 71,89% (14 formations) par de l'aléa faible et 18,95% est non argileux.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement de l'Oise



### Les 12 communes de l'Oise concernées par un PPR retrait-gonflement :

Beaurains-Les-Noyon (prescrit le 01/12/2012)

Beaurepaire

Bussy (prescrit le 01/12/2012)

Coivrel

Conchy-Les-Pots

Escles-Saint-Pierre

Frétoy-Le-Château

Hainvillers

Le Plessis-Patte-d'Oie

Montreuil-Sur-Thérain

Moulin-Sous-Touvent

Sermaize



⚡ Limite de commune

▼ Exposition au retrait gonflement des argiles

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

