

# COMMUNE DE LATTAINVILLE

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

**3**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 22 Août 2019 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

**Modification n°1 approuvée par délibération municipale en date du 5 Mars 2023**

## REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES

## **PREAMBULE**

Le plan local d'urbanisme de LATTAINVILLE a été établi sur la base du code de l'urbanisme applicable au 31 décembre 2015.

# SOMMAIRE

<b>DEFINITIONS</b>	page 4
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 7
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE UA	page 13
CHAPITRE 2 - ZONE UB	page 24
CHAPITRE 3 - ZONE UP	page 34
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 44
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 50
<b>TITRE IV - EMBLEMES RESERVES</b>	page 56
<b>TITRE V - LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES</b>	page 58
<b>TITRE VI - CHARTE ARCHITECTURALE DU VEXIN THELLE</b>	page 61
<b>TITRE VII - TABLEAU CONCORDANCE CODE URBANISME</b>	

## DEFINITIONS

### **ADAPTATION MINEURE**

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**

### **ALIGNEMENT**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### **BATIMENTS ANNEXES**

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **EMPRISE AU SOL**

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que

les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

### **EXTENSION**

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais  accolée  à celle-ci (communication avec l'existant).

### **FAÇADE DE CONSTRUCTION**

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

### **LIMITES SEPARATIVES**

#### **Limites latérales :**

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

#### **Limites de fonds de parcelles**

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 6 et 7 s'appliquent sur le pourtour de l'unité foncière et l'article 8 s'applique sur les différentes constructions prévues sur l'unité foncière.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

### **REHABILITATION**

C'est une remise aux normes d'habitabilité actuelle d'un bâtiment ancien.

## **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique en tout point du bâtiment.

## **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :**

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

## **VOIE :**

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse publiques*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

**VOLUMETRIE :** Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

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

---

Le présent règlement s'applique à la commune de LATTAINVILLE.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **1) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :**

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

### **2) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :**

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage,
- les périmètres de protection des axes de ruissellements.

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

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### **1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.**

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de LATTAINVILLE comporte TROIS zones urbaines :

- **LA ZONE UA** : Zone urbaine du centre bourg accueillant de l'habitat dense et ancien.
- **LA ZONE UB** : Zone urbaine du centre bourg accueillant les zones d'extension du cœur historique.
- **LA ZONE UP** : Zone urbaine accueillant des éléments de patrimoine à protéger.



## **2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Dans le P.L.U. de LATTAINVILLE, aucune zone AU n'a été définie.

## **3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

### **Les zones agricoles - ZONE A :**

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

### **Les zones naturelles - ZONE N :**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

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

De plus, figurent au plan :

- les plantations et espaces naturels de jardin à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique, éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les constructions et propriétés méritant d'être protégées pour leur patrimoine architectural, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- les emplacements réservés.

## **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

## **ARTICLE V - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

---

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est régie par plusieurs conditions :

- un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans,
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié,
- le P.L.U., la carte communale ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires,
- la reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques,
- la reconstruction doit respecter les proportions antérieures à sa destruction.

## **ARTICLE VI - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (articles L.151-23, L.151-19 du code de l'urbanisme...)**

---

Les éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage sont les suivants :

- les haies et alignements d'arbres,
- les espaces boisés classés,
- les éléments architecturaux.

Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de LATTAINVILLE. Leur suppression est donc interdite. Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un massif d'espaces boisés paysagers par exemple), sous réserve d'une déclaration de travaux et que les travaux n'aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.

### Article L.113-1 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 relèvent ou non du 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 ou des plantations d'alignements.*

### Article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

### Article L.151-23 du code de l'urbanisme

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

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

Article L.151-11 du code de l'urbanisme

Les articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27 du code de l'urbanisme s'imposent en plus des règles du PLU.

## **ARTICLE VII – 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 ou lots issus de la division.

## **ARTICLE VIII – DÉBORD DE TOITURE SUR L'EMPRISE PUBLIQUE**

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 0,30 mètre.

# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Qualification de la zone : Zone urbaine du centre bourg accueillant de l'habitat dense et ancien.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Article UA 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.4 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).
- 1.6 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.7 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.8 - La construction d'édifice cultuel.
- 1.9 - Le changement de destination d'un bâtiment pour une vocation culturelle.
- 1.10 - Toute nouvelle construction sur sous-sol.

#### **Article UA 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- 2.1 - Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée 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.
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, le stationnement, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.3 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.
- 2.4 - Les établissements commerciaux dans la limite d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> par établissement.
- 2.5 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.
- 2.6 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services dans la limite d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> par établissement.
- 2.7 - Le changement de destination des annexes n'est autorisé que pour la création d'hébergement touristique.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (la partie du terrain où se fait l'accès doit donner directement sur la voie) à une voie publique.

3.2 - 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.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique. 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 se fera sur la voie présentant le moins de risques (au titre de la sécurité routière et de la circulation des piétons).

3.5 - L'ouverture de portes et de portillons sur les espaces boisés classés identifiés au plan est interdite.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. 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 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. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.

4.2 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).

4.3.2 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.

4.3.3 - Le dispositif devra se vidanger au plus en 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

### **Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

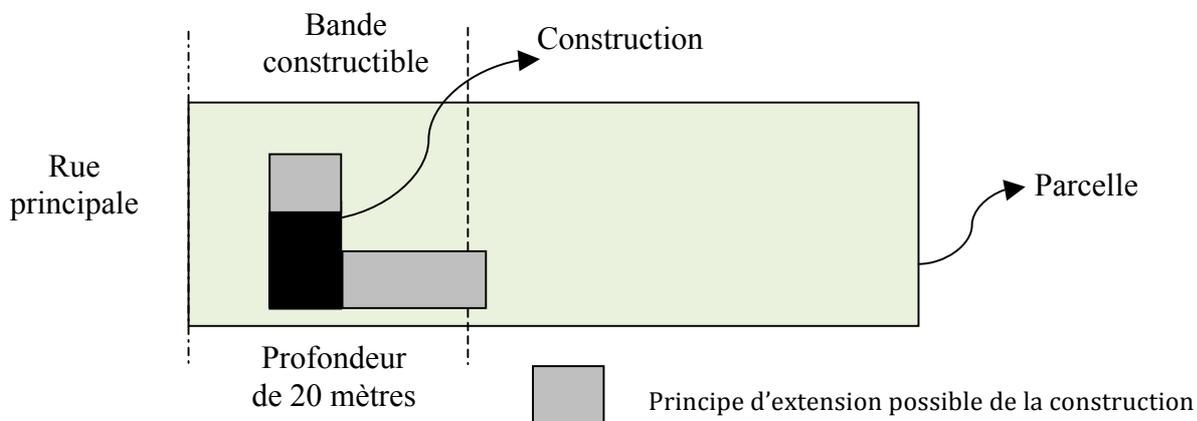
### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de manière à poursuivre la continuité urbaine existante.

6.2 - L'agrandissement d'une construction existante non alignée sur la voie publique est autorisé dans la continuité du bâti existant sans réduction de ce retrait par rapport à la voie publique.

6.3 - Aucune nouvelle habitation (hors extension qui reste admise), construction à usage de commerces, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.

Exemple d'extension possible d'une construction existante implantée en retrait de la rue :



Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.

Dans la mesure où il aurait déjà atteint ou dépassé l'emprise au sol fixée, un immeuble existant avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié, peut être réparé, aménagé ou agrandi dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de bâtiment supplémentaire.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 6 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée en limites séparatives.

10.1 - La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

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

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

### **Article UA 11 - Aspect des constructions.**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux*

*avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale, à l'égout de toiture. Toutefois elle pourra être :

- pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble,
- supérieure à 10° pour les vérandas et autres extensions,
- supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m, pour les annexes isolées et pour les bâtiments à usage d'activités.

11.3.3 - L'annexe adossée à un mur pourra avoir une toiture à un pan. L'abri de jardin pourra avoir un toit plat.

11.3.4 - Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées, à l'exception des annexes.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les toitures seront réalisées, en matériaux naturels, en tuiles plates locales de terre cuite, environ 72 tuiles au m<sup>2</sup>, de couleur ocre.

11.4.2 - La réfection des couvertures pourra se faire à l'identique de l'existant.

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

11.4.4 - Les toitures des annexes seront traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal dès lors qu'elles sont visibles de la voie publique. Si ce n'est pas le cas, la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques ou terre cuite, en bac-acier peint dans la masse, en zinc ou traitée en toiture végétalisée. Le shingle est également autorisé sur l'abri de jardin.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé sur la partie de la toiture de la façade principale visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 3 pans.

11.5.4 - Les lucarne(s) seront de type « capucine » (cf. illustration ci-dessous).

11.5.5 - Les châssis de toit seront de type « CAST » ou de type « patrimoine » (cf. illustration ci-dessous). Les chiens-assis sont interdits (cf. pièce annexe). Plusieurs châssis CAST pourront être posés en continuité.

11.5.6 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.5.7 - Les souches de cheminée seront réalisées en briques ou pierre.



Lucarne « Capucine »



Châssis « Cast »



Continuité de châssis « Cast » ou « patrimoine »

## **11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.6.1 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La pose sera évitée sur la façade principale.

11.6.2 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, dès lors qu'ils sont posés en toiture, ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant de la toiture, ou alors les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques occuperont nécessairement tout le pan de toiture (hors ouvertures) sur lequel ils seraient installés.

11.6.3 – Les pompes à chaleur (et autres dispositifs de climatisation) ne seront pas visibles depuis la voie publique, installées à au moins 4 mètres des limites séparatives des terrains voisins accueillant une habitation (ou pouvant en accueillir une) et seront

nécessairement posées au sol (ou sur un support dans la limite de 1 mètre de hauteur par rapport au sol).

11.6.4 – Il est rappelé que la pose d'éoliennes individuelles est nécessairement soumise à autorisation du fait de la présence du site inscrit du Vexin français.

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a) Matériaux des façades**

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.4 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.5 - D'une manière générale, les murs et les façades en moellons de calcaire montés à la terre seront jointoyés à fleur de pierre au mortier de chaux, ou enduits au mortier de chaux coloré par le sablon jaune local.

11.7.6 - Les façades en pierres et en matériaux traditionnels apparents seront conservées.

#### **• Pour les habitations**

11.7.7 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.8 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites.

11.7.9 - La palette de couleurs de la charte du Vexin Thelle devra être respectée (pièce jointe en annexe de ce règlement).

11.7.10 - Les essentages en bardage bois sont autorisés sur les pignons.

#### **• Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...**

11.7.11 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent respecter le bâti environnant et correspondre aux couleurs définies dans la charte.

#### **• Divers**

11.7.12 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

#### **b) Ouvertures en façades**

11.7.13 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.14 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.7.15 - Les fenêtres verticales seront de format traditionnel (0.90 x 1.45) à 6 carreaux.

11.7.16 - Les volets ouvrant à la française seront réalisés en bois ou en aluminium à deux ou trois barres (pas de Z).

11.7.17 - Les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur et que les volets traditionnels à un ou deux battants ouvrant à la française sont conservés (quand ils existent) ou installés sur une construction neuve.

### **11.8 - Clôtures :**

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées à l'alignement des voies :

- soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie : celui-ci sera constitué de moellons dans le respect de la région,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m (constitué de moellons) complété par une grille métallique à barreaudage ou de bois,
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage galvanisé en simple torsion, posé sur poteaux métalliques en T.
- le PVC est interdit.

11.8.3 - Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).

11.8.4 - La hauteur des clôtures pourra varier de 1,40 m à 2,50 m. La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme.

11.8.5 - Sont interdits à l'alignement : les plaques de béton et l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

11.8.6 - L'emploi de grands portails en bois à lames verticales ajourées ou non, en fer, métallique à barreaudage vertical, en harmonie de proportion et de couleur avec l'unité bâtie est obligatoire.

11.8.7 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, à l'exception des murs anciens existants réalisés en pierres naturelles de pays.

### **11.9 - Ouvrages divers :**

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique. Chaque place nouvellement aménagée aura une emprise d'au moins 17,50 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances.

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé, à l'intérieur

de la propriété :

- au moins 2 places de stationnement non couvertes (le carport n'est pas considéré comme une place couverte) par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés. Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant.

Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,50 m<sup>2</sup> par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.

- Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.

- Au moins un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction nouvelle à destination d'activité artisanale, de bureaux ou de services, et de toute nouvelle activité commerciale.

Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,50 m<sup>2</sup> par vélo) par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction à usage de bureaux ou de services.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ainsi au moins une place sur deux nouvellement aménagées sera traitée en surface perméable.

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

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 30% de l'espace libre.

13.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit. La charte paysagère est jointe en annexe de ce règlement.

13.5 - Un recul des constructions faisant plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de 30 mètres est obligatoire des espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Pour les bâtiments anciens en moellons et briques, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite.

### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Qualification de la zone : Zone urbaine du centre bourg accueillant les zones d'extension du cœur historique.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Article UB 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

- 1.1 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.4 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).
- 1.6 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.7 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.8 - Toute nouvelle construction sur sous-sol.

#### **Article UB 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

- 2.1 - Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée 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.
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, le stationnement, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.3 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.
- 2.4 - Les établissements commerciaux dans la limite d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup>.
- 2.5 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.
- 2.6 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services dans la limite d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup>.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UB 3 - Accès et voirie.**

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (la partie du terrain où se fait l'accès doit donner directement sur la voie) à une voie publique

3.2 - 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.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique. 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 se fera sur la voie présentant le moins de risques (au titre de la sécurité routière et de la circulation des piétons).

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. 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 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. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).

4.3.2 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.

4.3.3 - Le dispositif devra se vidanger au plus en 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

## **Article UB 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

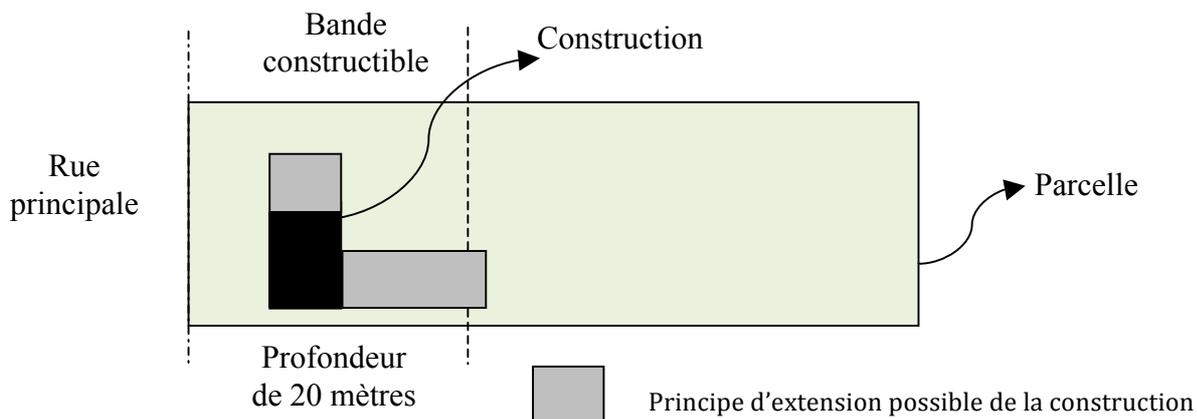
## **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

6.2 - L'agrandissement d'une construction existante non alignée sur la voie publique est autorisé dans la continuité du bâti existant sans réduction de ce retrait par rapport à la voie publique.

6.3 - Aucune nouvelle habitation (hors extension qui reste admise), construction à usage de commerces, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.

### **Exemple d'extension possible d'une construction existante implantée en retrait de la rue :**



Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

9.2 - La projection verticale de toutes les constructions à usage économique ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 6 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée en limites séparatives.

10.1 - La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

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

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

### **Article UB 11 - Aspect des constructions.**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

## **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

## **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain originel naturel et non le terrain naturel à la construction. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

## **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale, à l'égout de toiture. Toutefois elle pourra être :

- pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble,
- supérieure à 10° pour les vérandas et autres extensions,
- supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m, pour les annexes isolées et pour les bâtiments à usage d'activités..

11.3.3 - L'annexe adossée à un mur pourra avoir une toiture à un pan. L'abri de jardin pourra avoir un toit plat.

11.3.4 - Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées, à l'exception des annexes.

## **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les toitures seront réalisées, en matériaux naturels, en tuiles mécaniques d'aspect plates de couleur ocre.

11.4.2 - La réfection des couvertures pourra se faire à l'identique.

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

11.4.4- Les toitures des annexes seront traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal dès lors qu'elles sont visibles de la voie publique. Si ce n'est pas le cas, la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques ou terre cuite, en bac-acier peint dans la masse, en zinc ou traitée en toiture végétalisée. Le shingle est également autorisé sur l'abri de jardin.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

## **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé sur la partie de la toiture de la façade principale visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 3 pans.

11.5.4 - Les lucarne(s) seront de type « capucine » (cf. illustration ci-dessous).

11.5.5 - Les châssis de toit seront de type « cast » ou de type « patrimoine » (cf. illustration ci-dessous). Les chiens-assis sont interdits (cf. pièce annexe). Plusieurs châssis CAST pourront être posés en continuité.

11.5.6 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.5.7 - Les souches de cheminée seront réalisées en briques.



Lucarne « Capucine »



Châssis « Cast »



Continuité de châssis « Cast » ou « patrimoine »

## **11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.6.1 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La pose sera évitée sur la façade principale.

11.6.2 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, dès lors qu'ils sont posés en toiture, ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant de la toiture, ou alors les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques occuperont nécessairement tout le pan de toiture (hors ouvertures) sur lequel ils seraient installés.

11.6.3 – Les pompes à chaleur (et autres dispositifs de climatisation) ne seront pas visibles depuis la voie publique, installées à au moins 4 mètres des limites séparatives des terrains voisins accueillant une habitation (ou pouvant en accueillir une) et seront nécessairement posées au sol (ou sur un support dans la limite de 1 mètre de hauteur par rapport au sol).

11.6.4 – Il est rappelé que la pose d'éoliennes individuelles est nécessairement soumise à autorisation du fait de la présence du site inscrit du Vexin français.

## **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

### a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.4 - La palette de couleurs de la charte du Vexin Thelle devra être respectée (pièce jointe en annexe de ce règlement).

- Pour les habitations

11.7.5 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.6 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.7 - Les essentages en bardage bois sont autorisés.

- Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.8 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent respecter le bâti environnant et correspondre aux couleurs définies dans la charte.

- Divers

11.7.9 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

### b) Ouvertures en façades

11.7.10 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.11 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.7.12 - Les fenêtres verticales seront de format traditionnel (0.90 x 1.45) à 6 carreaux.

11.7.13 - Les volets ouvrant à la française seront réalisés à deux ou trois barres (pas de Z).

11.7.14 - Les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur.

### 11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).

11.8.3 - La hauteur des clôtures pourra varier de 1,40 m à 2,50 m. La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme.

11.8.4 - Sont interdits à l'alignement : les plaques de béton et l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

11.8.5 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, à l'exception des murs anciens existants réalisés en pierres naturelles de pays.

### **11.9 - Ouvrages divers :**

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

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

**Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.**

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

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique. Chaque place nouvellement aménagée aura une emprise d'au moins 17,50 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances.

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé, à l'intérieur de la propriété :

- au moins 2 places de stationnement non couvertes (le carport n'est pas considéré comme une place couverte) par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés. Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant.

Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,50 m<sup>2</sup> par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.

- Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.

- Au moins un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction nouvelle à destination d'activité artisanale, de bureaux ou de services, et de toute nouvelle activité commerciale.

Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,50 m<sup>2</sup> par vélo) par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction à usage de bureaux ou de services.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ainsi au moins une place sur deux nouvellement aménagées sera traitée en surface perméable.

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

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 50% de l'espace libre.

13.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit. La charte paysagère est jointe en annexe de ce règlement.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant des éléments de patrimoine à protéger.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Article UP 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

- 1.1 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.4 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).
- 1.6 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.7 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.8 - Toute nouvelle construction sur sous-sol.

#### **Article UP 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

- 2.1 - Les extensions, modifications des constructions existantes, y compris les annexes.
- 2.2 - Les changements de destination.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UP 3 - Accès et voirie.**

- 3.1 - 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.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique. 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 se fera sur la voie présentant le moins de risques (au titre de la sécurité routière et de la circulation des piétons).
- 3.4 - L'ouverture de portes et de portillons sur les espaces boisés classés identifiés au plan est interdite.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. 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 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. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).

4.3.2 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.

4.3.3 - Le dispositif devra se vidanger au plus en 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

## **Article UP 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement,

6.1.2 - soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

## **Article UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions ne doit pas excéder 10% de l'emprise au sol totale des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU sur l'unité foncière, sauf en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments déjà existants sur le site, à l'exception des éléments techniques (ventilation, ...).

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

## **Article UP 11 - Aspect des constructions.**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

## **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

## **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain originel naturel et non le terrain naturel à la construction. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

## **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale, à l'égout de toiture. Toutefois elle pourra être :

- pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble,
- supérieure à 10° pour les vérandas et autres extensions,
- supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m, pour les annexes isolées et pour les bâtiments à usage d'activités.

11.3.3 - L'annexe adossée à un mur pourra avoir une toiture à un pan. L'abri de jardin pourra avoir un toit plat.

11.3.4 - Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées, à l'exception des annexes.

## **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les toitures seront réalisées, en matériaux naturels, en tuiles plates locales de terre cuite, environ 72 tuiles au m<sup>2</sup>, de couleur ocre.

11.4.2 - La réfection des couvertures se fera à l'identique de l'existant.

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

11.4.4 - Les toitures des annexes seront traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal dès lors qu'elles sont visibles de la voie publique. Si ce n'est pas le cas, la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques ou terre cuite, en bac-acier peint dans la masse, en zinc ou traitée en toiture végétalisée. Le shingle est également autorisé sur l'abri de jardin.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

## **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé sur la partie de la toiture de la façade principale visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 3 pans.

11.5.4 - Les lucarne(s) seront de type « capucine » (cf. illustration ci-dessous).

11.5.5 - Les châssis de toit seront de type « cast » ou de type « patrimoine » (cf. illustration ci-dessous). Les chiens-assis sont interdits (cf. pièce annexe). Plusieurs châssis CAST pourront être posés en continuité.

11.5.6 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.5.7 - Les souches de cheminée seront réalisées en briques ou pierre.



Lucarne « Capucine »



Châssis « Cast » ou « patrimoine »



Continuité de châssis « Cast » ou « patrimoine »

## **11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.6.1 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La pose sera évitée sur la façade principale.

11.6.2 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, dès lors qu'ils sont posés en toiture, ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant de la toiture, ou alors les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques occuperont nécessairement tout le pan de toiture (hors ouvertures) sur lequel ils seraient installés.

11.6.3 – Les pompes à chaleur (et autres dispositifs de climatisation) ne seront pas visibles depuis la voie publique, installées à au moins 4 mètres des limites séparatives des terrains voisins accueillant une habitation (ou pouvant en accueillir une) et seront nécessairement posées au sol (ou sur un support dans la limite de 1 mètre de hauteur par rapport au sol).

11.6.4 – Il est rappelé que la pose d'éoliennes individuelles est nécessairement soumise à autorisation du fait de la présence du site inscrit du Vexin français.

## **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

### **a) Matériaux des façades**

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.4 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.5 - D'une manière générale, les murs et les façades en moellons de calcaire montés à la terre seront jointoyés à fleur de pierre au mortier de chaux, ou enduits au mortier de chaux coloré par le sablon jaune local.

11.7.6 - Les façades en pierres et en matériaux traditionnels apparents seront conservées.

- Pour les habitations

11.7.7 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.8 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites.

11.7.9 - La palette de couleurs de la charte du Vexin Thelle devra être respectée (pièce jointe en annexe de ce règlement).

11.7.10 - Les essentages en bardage bois sont autorisés sur les pignons.

- Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.11 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent respecter le bâti environnant et correspondre aux couleurs définies dans la charte.

- Divers : 11.7.12 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

## **b) Ouvertures en façades**

11.7.13 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.14 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.7.15 - Les fenêtres verticales seront de format traditionnel (0.90 x 1.45) à 6 carreaux.

11.7.16 - Les grands vitrages sont strictement réservés aux grandes ouvertures existantes dans les granges aménagées.

11.7.17 - Les volets ouvrant à la française seront réalisés en bois ou en aluminium à deux ou trois barres (pas de Z).

11.7.18 - Les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur et que les volets traditionnels à un ou deux battants ouvrant à la française sont conservés (quand ils existent) ou installés sur une construction neuve.

11.7.19 - D'une manière générale, les matériaux et techniques traditionnelles devront être mis en œuvre afin de répondre à la réglementation des sites protégés afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur. De fait, le PVC, la fibre de verre (entre autre) non compatibles avec le respect du bâti traditionnel ne peuvent être autorisés.

## **11.8 - Clôtures :**

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

- soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie : celui-ci sera constitué de moellons dans le respect de la région,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m (constituée de moellons) complété par une grille métallique à barreaudage ou de bois,
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage galvanisé en simple torsion, posé sur poteaux métalliques en T.
- le PVC est interdit.

11.8.2 - Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).

11.8.3 - La hauteur des clôtures pourra varier de 1,40 m à 2,50 m. La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme.

11.8.4 - Sont interdits à l'alignement : les plaques de béton et l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois à lames verticales ajourées ou non, en fer, métallique à barreaudage vertical, en harmonie de proportion et de couleur avec l'unité bâtie est obligatoire.

11.8.6 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, à l'exception des murs anciens existants réalisés en pierres naturelles de pays.

### **11.9 - Ouvrages divers :**

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

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

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique. Chaque place nouvellement aménagée aura une emprise d'au moins 17,50 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances.

Il est exigé, à l'intérieur de la propriété :

- au moins 2 places de stationnement non couvertes (le carport n'est pas considéré comme une place couverte) par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés. Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant. Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,50 m<sup>2</sup> par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.
- Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.
- Au moins un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction nouvelle à destination d'activité artisanale, de bureaux ou de services, et de toute nouvelle activité commerciale.

Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,50 m2 par vélo) par tranche de 100 m2 d'emprise au sol d'une construction à usage de bureaux ou de services.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ainsi au moins une place sur deux nouvellement aménagées sera traitée en surface perméable.

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

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les éléments de patrimoine figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 70% de l'espace libre.

13.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit. La charte paysagère est jointe en annexe de ce règlement.

13.5 - Un recul des constructions faisant plus de 20 m2 d'emprise au sol, de 30 mètres est obligatoire des espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UP 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE UP 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale. Elle sera autorisée uniquement sur les pignons et les façades arrières non visibles de l'espace public.

### **ARTICLE UP 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Qualification de la zone :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

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

### ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques (parc éolien) et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

### ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

2.2 - Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

2.3 - Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées,

2.4 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 - Les exhaussements et affouillements en lien avec l'activité agricole.

2.6 - Dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet :

2.5.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol),

2.5.2 - de la construction d'annexes dans une bande de 40 mètres autour du bâtiment principal,

2.5.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

2.5.4 - les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m<sup>2</sup>,

2.5.5 - en cas de réhabilitation, les sous-sols sont interdits.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.
- 3.5 - L'ouverture de portes et de portillons sur la forêt est interdite.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

#### **4.1 - Eau potable :**

- 4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine par des canalisations souterraines.
- 4.1.2 - Pour les constructions et installations le nécessitant, une alimentation en eau potable par puits ou forage privé pourra être autorisée.

4.2 - Assainissement des eaux usées : A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

#### **4.3 - Assainissement des eaux pluviales :**

- 4.3.1 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- 4.3.2 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.
- 4.3.3 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.
- 4.3.4 - La vidange des ouvrages d'infiltration en moins de 24 heures est aussi autorisée.
- 4.3.5 - Une distance minimale de 1 mètre devra être assurée entre le fond des ouvrages d'infiltration et les plus hautes eaux de la nappe.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Les constructions nouvelles d'habitation et les bâtiments agricoles doivent être implantés à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

9.1 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

9.2 - Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% maximum du bâtiment existant.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

10.1 - La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et pour les équipements (silos, ...).

10.4 - Pour les habitations existantes, la hauteur des constructions autorisées dans l'article 2.4 ne devra pas dépasser le gabarit existant.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Pour l'habitation de l'exploitant agricole : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter l'article 11 de la zone UB.

11.2 - Pour les bâtiments agricoles :

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain naturel sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.2.3 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites ou jointoyées.

11.2.4 - Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres. Les surfaces translucides sont autorisées.

11.2.5 - Le grillage de teinte blanche est interdit, le grillage sera galvanisé ou de couleur vert.

11.2.6 - Les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux et permettre le passage de la petite faune, à l'exception des murs anciens existants réalisés en pierres naturelles de pays.

### 11.3 - Sont interdits :

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.3 - L'emploi de tous matériaux brillants et de récupération.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Afin de contribuer à la gestion des eaux pluviales, les aires de stationnement seront composées de matériaux perméables.

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

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement.

13.4 - Les bâtiments agricoles, implantés en dehors de l'enceinte du corps de ferme, seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.5 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.6 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

13.5 - Un recul des constructions faisant plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de 30 mètres est obligatoire des espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique).

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des panneaux photovoltaïques seront à installer sur les nouveaux bâtiments agricoles.

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### Qualification de la zone :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

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

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

### **ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article N 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires :

- aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

### **ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d'intérêt général sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 - Par unité foncière, un abri pour animaux lié à un pâturage dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être fermé au maximum sur trois côtés et sans dalle de béton.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

### **4.1 - Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

4.2 - Assainissement eaux usées : A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

### **4.3 - Assainissement eaux pluviales** :

4.3.1 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

4.3.2 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.

4.3.3 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.4 - La vidange des ouvrages d'infiltration en moins de 24 heures est aussi autorisée.

4.3.5 - Une distance minimale de 1 mètre devra être assurée entre le fond des ouvrages d'infiltration et les plus hautes eaux de la nappe.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 - Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

Les constructions peuvent être soit jointives, soit espacées de 3 mètres minimum.

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

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.



## **ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, à l'exception des murs anciens existants réalisés en pierres naturelles de pays.

11.2 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.3 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

11.4 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.

Les règles fixées précédemment 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

12.3 - Afin de contribuer à la gestion des eaux pluviales, les aires de stationnement seront composées de matériaux perméables.

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

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les arbres ayant un impact important dans le paysage, les plantations d'alignement, les haies vives, les écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vents et des haies traditionnels.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement écrit.

13.4 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.5 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Un recul des constructions faisant plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de 30 mètres est obligatoire des espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique).

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

#### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

# TITRE IV

## EMPLACEMENTS RESERVES

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 4 emplacements réservés :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface
1 - Création d'un parking	Commune	285 m <sup>2</sup>
2 - Création d'un ouvrage hydraulique	Commune	6 000 m <sup>2</sup>
3 - Création d'un chemin piéton	Commune	740 m <sup>2</sup>
4 - Aménagement qualitatif de l'entrée de commune	Commune	3 750 m <sup>2</sup>

Les emplacements réservés sont repris sur les plans de zonage (cf. pièce 4 du dossier de PLU).



# TITRE V

## LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

## ARBRES

Nom latin	Nom français
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles

**ARBUSTES ET ARBRISSEAUX**

Nom Latin	Nom français
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Coudrier
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaïne
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

# TITRE VI

## CHARTRE ARCHITECTURALE DU VEXIN THELLE

# 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.



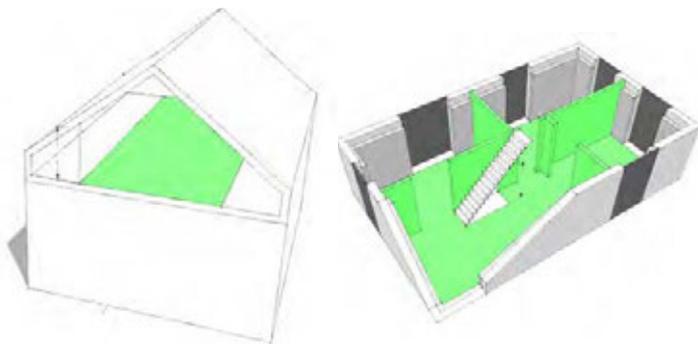
Pente douce Herbage Grandes cultures (Troussures)



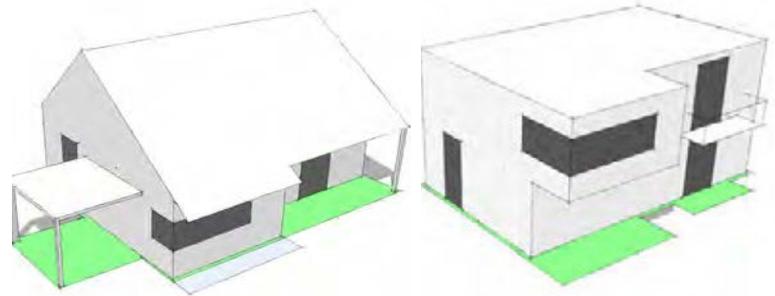
Plateau vallonné Boisements Champs ouverts (Porcheux)



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

4

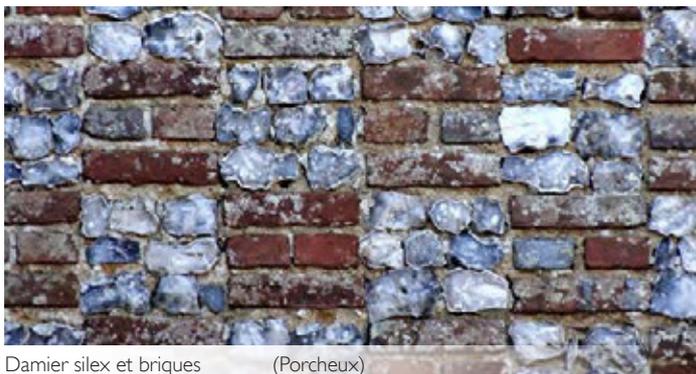
Enduits					
	F2.10.70	F2.20.70	E4.20.60	E8.25.75	
	F6.07.77	F2.05.75	F2.10.80	E8.10.75	F2.15.75
Menuiseries					
	NN.01.84	U0.04.84	G8.10.70	Q0.10.70	F2.10.70
	G0.05.85	S0.04.78	P0.05.75	T0.20.60	D2.20.60
	F2.10.80	J0.05.75	L8.05.75	Q0.10.50	C8.25.45
	E4.05.65	S0.05.35	K2.15.65	S0.30.40	B6.30.40
Bâtiment 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.

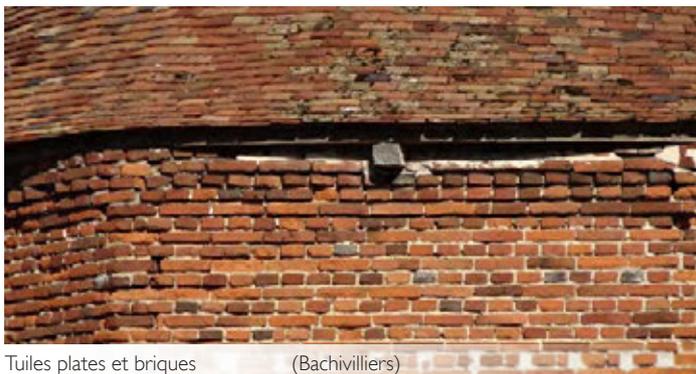
Les références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.

## 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



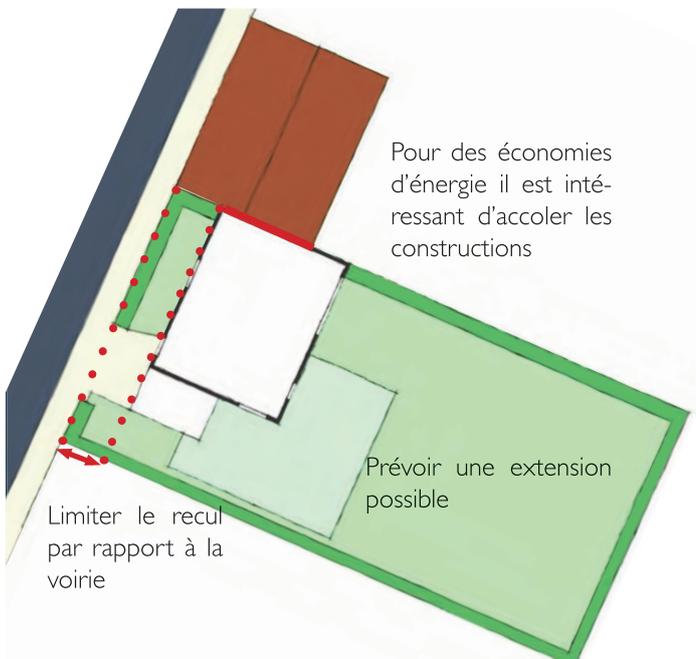
Une implantation de village en limite de butte boisée le protégeant des vents (Serans)

**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.**



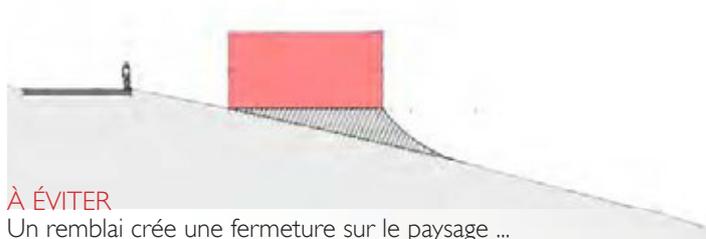
Façade et pignon en alignement sur rue (Bouconvillers)

ARVAL Architecture



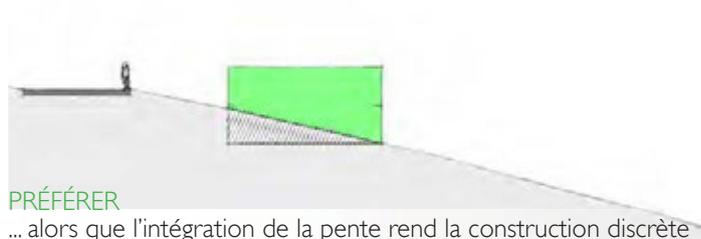
Recul faible, alignement du mur de clôture (Loconville)

(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 (Lavilletertre)

**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



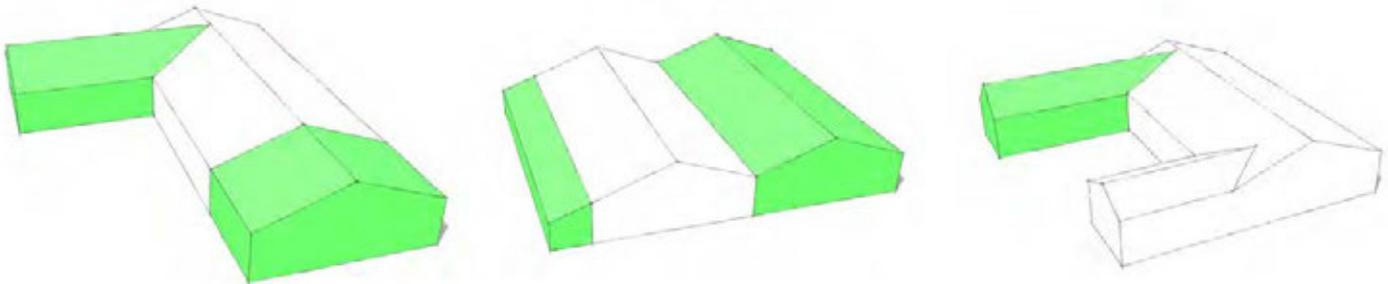
Enduit et bac acier



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 BÉRIÈRE

**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



Habitat traditionnel aux façades entretenues, enduites (Fresnes-l'Eguillon)



Création d'une verrière dans un volume traditionnel

(Oudeuil)



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).

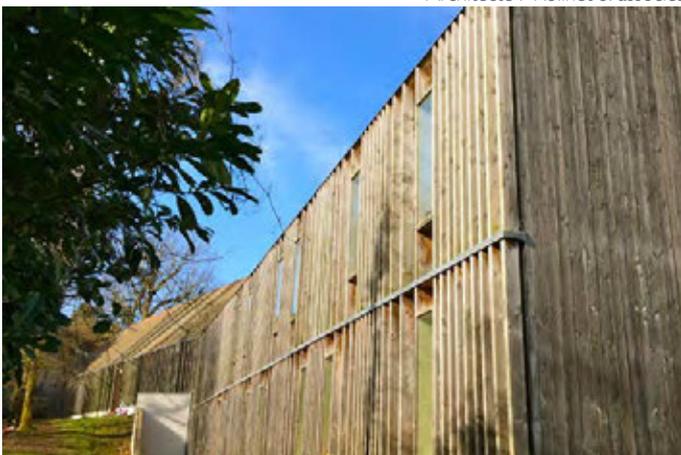
**Envisager le recours à un architecte** qui donnera accès à un savoir-faire et à une garantie de responsabilité décennale.

**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 (Montjavout)



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

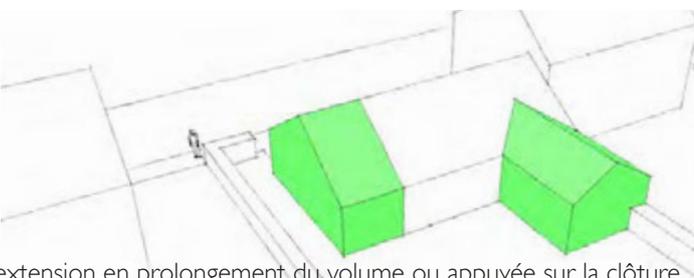
(Chaumont-en-Vexin)



Création d'une baie lumineuse sur une ancienne annexe

(Jaméricourt)

Architecte : Roger BERTRAND

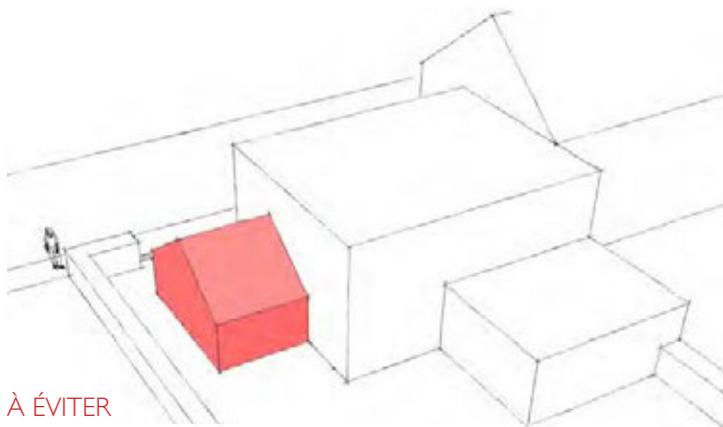


Une extension en prolongement du volume ou appuyée sur la clôture

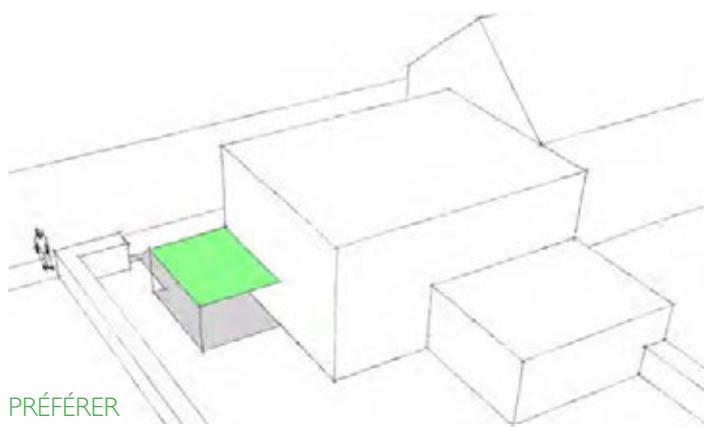


Une couleur sobre pour l'intégration

(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

14



Mur composite (briques et moellons) clôturant un espace public

(Fresnes-l'Eguillon)

Architecte : Roger BERTRAND

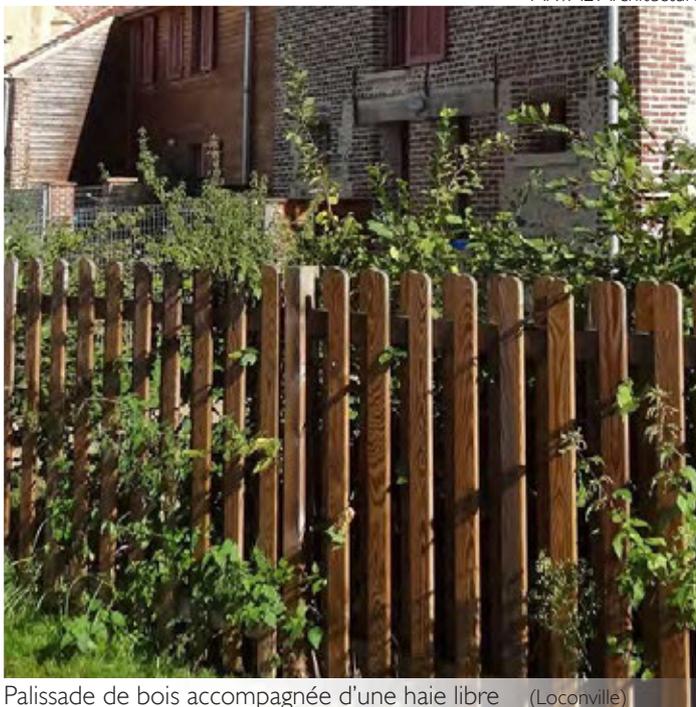
**Les clôtures marquent les limites séparatives des habitations. Leur cohérence donne une identité à une commune. La multiplicité des clôtures qui va de paire avec l'utilisation d'espèces végétales banalisées comme le thuya crée des espaces hétéroclites et souvent sans charme dans les nouveaux quartiers.**

ARVAL Architecture



Une clôture composée de murs bahut surmontés de fines ferronneries, de piles en briques et d'un portail ajouré (Loconville)

Architectes : Diagonal, ALMA28, Archigone



Palissade de bois accompagnée d'une haie libre (Loconville)



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 à 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/I0\\_affiche\\_cloture.pdf](http://caue28.org/sites/default/files/pages-fichiers/I0_affiche_cloture.pdf)

# HAIES & PLANTATIONS

16

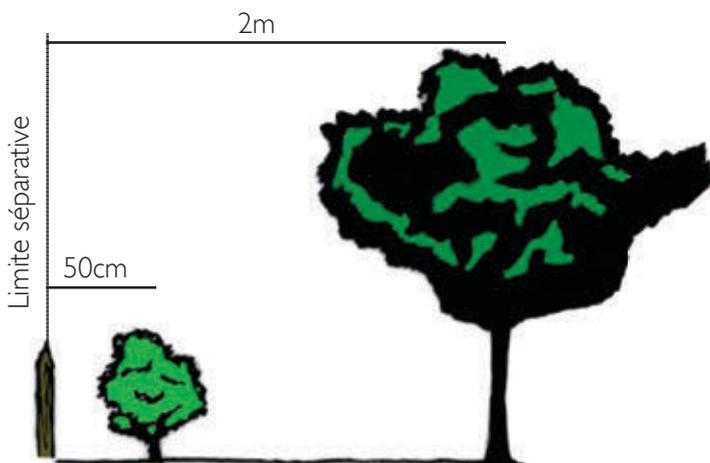


Arbre isolé participant à l'identité du territoire (Jaméricourt)

**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



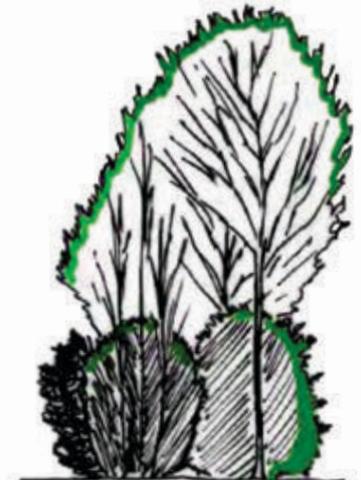
Pommier en arbre d'agrément (Vaudancourt)



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



18

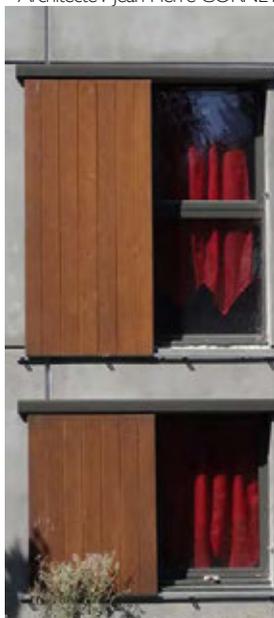
**Les ouvertures sont un élément essentiel de l'habitation, fournissant lumière, chaleur, aération ainsi qu'une vue sur l'extérieur. Alors que pour les constructions anciennes, les dimensions des ouvertures restaient contenues, aujourd'hui les progrès techniques offrent de plus grandes possibilités. 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)

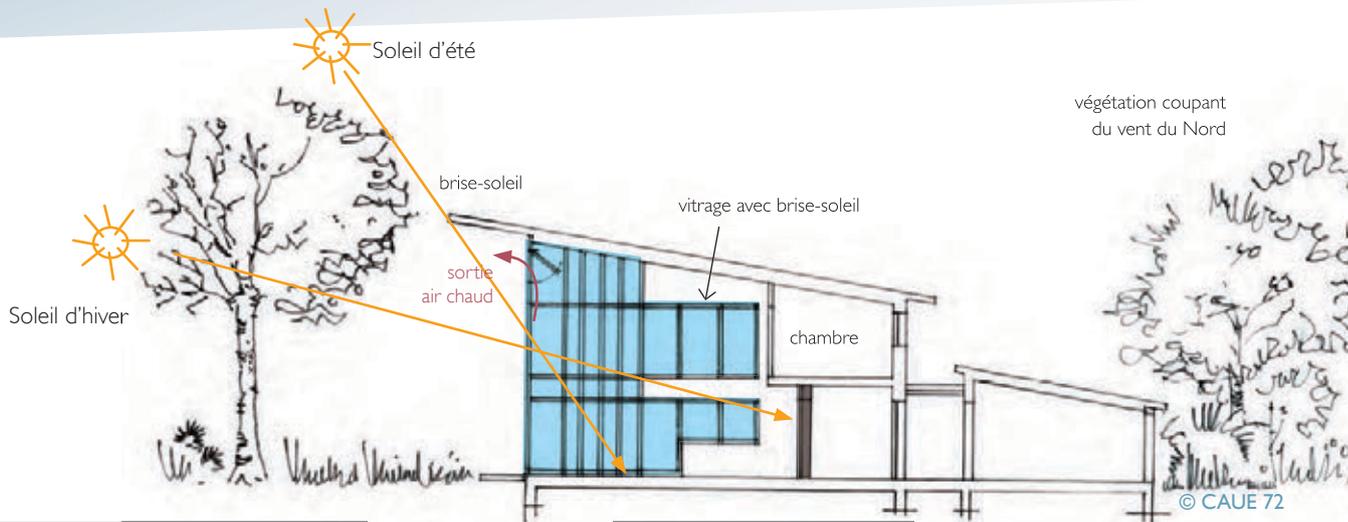


Panneaux bois coulissants (Magny-en-Vexin)



Architecte : Arnaud COUTINE





### 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.

Architectes : Fabrice VINEY



Ouvertures en angles pour une meilleure luminosité (Compiègne)

Architecte : Olivier BRIÈRE



De grandes baies vitrées pour des volumes lumineux (Compiègne)

### 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.

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