COMMUNE DE CHAMBORS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 12 Octobre 2018 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

Les ajustements apportés correspondent au texte barré et au texte ajouté en rouge.

REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES

Etudes et conseils en Urbanisme

2, Rue Chekroun - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

SOMMAIRE

DEFINITIONS	page 3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
CHAPITRE 1 - ZONE Ua CHAPITRE 2 - ZONE Ub CHAPITRE 3 - ZONE Up	page 12 page 21 page 30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES	5,
CHAPITRE 1 - ZONE A CHAPITRE 2 - ZONE N	page 39 page 45
TITRE IV - EMPLACEMENTS RESERVES	page 53
TITRE V - LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES	page 55
TITRE VI - CHARTE ARCHITECTURALE DU VEXIN THELLE	page 58

DEFINITIONS

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. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...*

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

DENT CREUSE

Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

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 <u>accolée</u> à celle-ci (communication avec l'existant). Les annexes jointives ne sont pas considérées comme une extension : il n'y a donc pas nécessité d'une communication interne avec la construction existante. La surélévation fait également partie des extensions.

FACADE 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 point médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou à la ligne d'égout du toit.

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.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer 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 est calculée globalement.

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:

Une servitude d'utilité publique 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.

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.

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

<u>VOLUMETRIE</u>: 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.

<u>VOLUMETRIE</u>: 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 CHAMBORS.

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,
- le code du patrimoine,
- l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

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 CHAMBORS 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 CHAMBORS, 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 : il s'agit de la « trame jardin » identifiée sur les plans de zonage,
- 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 au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme,
- les alignements bâtis : murs, façades à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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 démoli 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 :

- le patrimoine architectural,
- les espaces boisés paysagers,
- les haies et alignement d'arbres.

Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de CHAMBORS. 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.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.

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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

<u>Qualification de la zone</u> : 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 cultuelle.
- 1.10 Les sous-sols et piscines enterrées sur les terrains concernés par le risque de remontée de nappe. *Toute nouvelle construction sur sous-sol.*

Article Ua 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 Les constructions d'habitation et annexes. Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée dans la limite de 35 m2 d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 20 m2 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 dans 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 installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.4 Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.
- 2.5 Les établissements commerciaux.
- 2.6 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.
- 2.7 Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services.
- 2.8 Les changements de destination.
- 2.9 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 ou privée ainsi qu'à l'impasse de la Lande.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- 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.
- 3.5 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 Ua 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1- <u>Eau potable</u>: Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 Assainissement des eaux usées :
 - 4.2.1 Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.
 - 4.2.2 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 m² minimale 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. 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 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. 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 m3 pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- 4.3.3 Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.
- 4.4 <u>Electricité, téléphone</u>: 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.

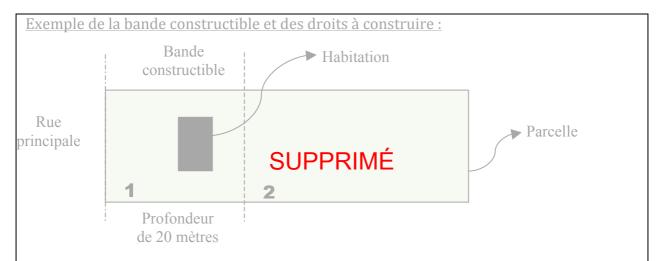
Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement de manière à poursuivre la continuité urbaine existante. Les constructions doivent être implantées à l'alignement de manière à poursuivre la continuité urbaine existante. L'agrandissement d'une construction existante pourra néanmoins se faire dans le prolongement de l'existant sans nécessairement venir à l'alignement sur la voie publique.
- 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.
- 6.3 Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 20 mètres, à compter de l'alignement sur rue. Aucune construction nouvelle à usage d'habitation, 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.

6.4 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes, d'une surface maximale de 20 m², sont autorisées.

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.



Dans la partie 1, depuis la rue jusqu'à une profondeur de 20 mètres, seules les habitations sont autorisées. Ensuite dans la partie 2, depuis la bande constructible jusqu'au fond de la propriété foncière, seules les annexes, d'une surface maximale de 20 m², sont autorisées.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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% de l'emprise du terrain resté libre de construction sans dépasser 25 m2 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

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 1 étage sur rezde-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faitage. 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 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée en limites séparatives.

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

10.2 - Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.

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.
- 11.1.3 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.
- 11.1.4 Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

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. La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade. Les constructions devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.
- 11.2.2 Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la rivière.

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 ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale sera comprise entre 35° et 50°, 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.
- 11.3.3 Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans. L'annexe adossée à un mur pourra avoir une toiture à un pan. La toiture de l'annexe pourra être plate si elle est végétalisée.
- 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, environ 72 tuiles au m², de couleur ocre.
- 11.4.2 La réfection des couvertures se fera à l'identique de l'existant.
- 11.4.3 Les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont interdits pour les annexes.

- 11.4.4 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 facade.
- 11.4.5 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.
- 11.4.6 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 pour la façade principale, visible depuis la voie publique. Les ouvertures en toiture de type lucarne seront nécessairement des lucarnes de type « capucine » (cf. illustration ci-dessous).
- 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 page suivante). Les chiens-assis sont interdits. 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.

Exemples d'ouvertures en toiture



Lucarne « Capucine »



Châssis « Cast » ou « patrimoine »



Continuité de châssis « Cast » ou « patrimoine »

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

- 11.6.1 Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, *dès lors qu'ils sont posés en toiture*, ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils 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.
- 11.6.2 Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel ;
- 11.6.3 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.
- 11.6.4 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 socle dans la limite de 1 mètre de hauteur par rapport au sol).

11.7 - Facades, matériaux, ouvertures en facades

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 façades et pignons d'une construction nouvelle à usage d'habitation, visibles depuis la rue, seront composés de modénatures (bandeau, linteau, corniche, soubassement, pierre d'angle, etc.) en pierres naturelles de pays. 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. Toutefois, est admis un élément de liaison entre deux bâtiments existants, sur une surface limitée à 15% du bâti existant à relier et sur un seul niveau (toit plat possible), réalisé en élément vitré et/ou en bois (ou matériau composite d'aspect bois).
- 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.
 - 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 A l'exception de l'œil de bœuf et des ouvertures nécessaires pour les pièces d'eau, les fenêtres verticales seront de format traditionnel (0.90×1.45) à 6 carreaux. Les portes fenêtres ou baies vitrées ne sont acceptées que sur les façades non visibles de l'espace public.
- 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 à deux ou trois barres (pas de Z).
 - 11.7.18 Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). 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 pans 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, l'aluminium, 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, et selon la topographie naturelle du terrain.

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 boites 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 de 25 m2 par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances. Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.
- 12.2 Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé, à l'intérieur de la propriété : , 2 places par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés.
- 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 m2 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 m2 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.

12.3 - 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 doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 13.2 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 30% 25% de l'espace libre.
- 13.3 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 du Vexin Thelle est jointe en annexe de ce règlement.
- 13.4 Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Pour les bâtiments, anciens en moellons et briques, identifiés sur le plan de zonage 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

Des 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 Les sous-sols et piscines enterrées sur les terrains concernés par le risque de remontée de nappe. *Toute nouvelle construction sur sous-sol.*

Article Ub 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 Les constructions d'habitation et annexes. Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée dans la limite de 35 m2 d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 20 m2 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 dans 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 installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.4 Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.
- 2.5 Les établissements commerciaux.
- 2.6 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.
- 2.7 Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services.
- 2.8 Les changements de destination.

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 ou privée.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- 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.
- 3.5 L'ouverture de portes et de portillons sur *les espaces boisés classés identifiés au plan* la forêt est interdite.
- 3.6 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- <u>Eau potable</u>: Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 Assainissement des eaux usées :
 - 4.2.1 Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.
 - 4.2.2 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 m² minimale 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. 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 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 1itres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé. 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 m3 pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- 4.3.3 Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.
- 4.4 <u>Electricité, téléphone</u>: 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

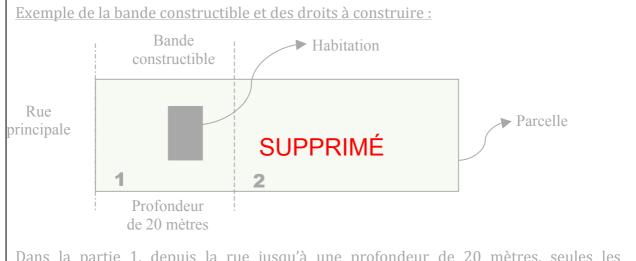
Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de $5\ \text{mètres}$ 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. L'agrandissement d'une construction existante pourra néanmoins se faire dans le prolongement de l'existant sans nécessairement venir à l'alignement sur la voie publique.

- 6.3 Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 20 mètres, à compter de l'alignement sur rue. Aucune construction nouvelle à usage d'habitation, 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.
- 6.4 Au-delà de cette bande de 20 mètres, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes, d'une surface maximale de 20 m², sont autorisées.

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.



Dans la partie 1, depuis la rue jusqu'à une profondeur de 20 mètres, seules les habitations sont autorisées. Ensuite dans la partie 2, depuis la bande constructible jusqu'au fond de la propriété foncière, seules les annexes, d'une surface maximale de 20 m², sont autorisées.

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

pour une annexe implantée en limites séparatives.

10.1 - 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 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage

La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 1 étage droit sur rezde-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faitage. La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

10.2 - Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.

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.
- 11.1.3 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.
- 11.1.4 Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

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. La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade. Les constructions devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.
- 11.2.2 Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la rivière.

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 ne doit pas être inférieure à 45° 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.
- 11.3.3 Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans. L'annexe adossée à un mur pourra avoir une toiture à un pan. La toiture de l'annexe pourra être plate si elle est végétalisée.
- 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 se fera à l'identique, à l'exception des projets qualitatifs s'insérant dans l'environnement bâti et architectural.

- 11.4.3 Les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont interdits pour les annexes non implantées à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- 11.4.4 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 facade.
- 11.4.5 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.
- 11.4.6 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 pour la façade principale, visible depuis la voie publique. Les ouvertures en toiture de type lucarne seront nécessairement des lucarnes de type « capucine » (cf. illustration ci-dessous).
- 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 page suivante). Les chiens-assis sont interdits. 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.

Exemples d'ouvertures en toiture







Châssis « Cast »



Continuité de châssis « Cast » ou « patrimoine »

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

- 11.6.1 Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, *dès lors qu'ils sont posés en toiture*, ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils 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.
- 11.6.2 Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel ;
- 11.6.3 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.
- 11.6.4 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 socle dans la limite de 1 mètre de hauteur par rapport au sol).

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 façades en pierres et en matériaux traditionnels apparents seront conservées.
- 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. Il est également possible de réaliser une isolation par l'extérieur en bois (ou matériau composite d'aspect bois) uniquement si l'aspect fini est traité en teinte pierre naturelle de pays.
- 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 facade.
- 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 grands vitrages sont strictement réservés aux grandes ouvertures existantes dans les granges aménagées.
- 11.7.14 Les volets *ouvrant à la française* seront réalisés en bois à deux ou trois barres (pas de Z).
 - 11.7.15 Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur.
 - 11.7.16 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, l'aluminium, 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.
- 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, et selon la topographie naturelle du terrain.

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 boites 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 de 25 m2 par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances. Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.
- 12.2 Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé, à l'intérieur de la propriété : , 2 places par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés.
- 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 m2 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 m2 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.

12.3 - 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 doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 13.2 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.

- 13.3 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 du Vexin Thelle est jointe en annexe de ce règlement.
- 13.4 Un recul des constructions de 30 mètres est obligatoire *pour les constructions* nouvelles destinées à l'habitation (hors annexes isolées) des espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique) lisières forestières.
- 13.5 Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Des 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 La construction d'édifice cultuel.
- 1.9 Le changement de destination d'un bâtiment pour une vocation cultuelle.
- 1.10 Les nouvelles habitations.
- 1.11 Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la rivière. *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 à usage culturel, de loisirs et touristique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Up 3 - Accès et voirie.

3.1 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.

- 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.
- 3.4 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 Up 4 - Desserte par les réseaux

4.1- <u>Eau potable</u>: Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 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 m² minimale 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. 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 - 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. 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 contreindication 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 m3 pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- 4.3.3 Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.
- 4.4 <u>Electricité, téléphone</u>: 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 **25%** 10% 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 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.
- 11.1.3 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.
- 11.1.4 Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles

existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

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. La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade. Les constructions devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.
- 11.2.2 Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la rivière

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 ne doit pas être inférieure à 45° **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.
- 11.3.3 Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans L'annexe adossée à un mur pourra avoir une toiture à un pan. La toiture de l'annexe pourra être plate si elle est végétalisée.
- 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, environ 72 tuiles au $\rm m^2$, de couleur ocre.
- 11.4.2 La réfection des couvertures se fera à l'identique de l'existant.
- 11.4.3 Les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont interdits pour les annexes.
- 11.4.4 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.
- 11.4.5 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.
- 11.4.6 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 pour la façade principale, visible depuis la voie publique Les ouvertures en toiture de type lucarne seront nécessairement des lucarnes de type « capucine » (cf. illustration ci-dessous).
- 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 page suivante). Les chiens-assis sont interdits. 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.







Continuité de châssis « Cast » ou « patrimoine »

Lucarne « Capucine »

Châssis « Cast » ou « patrimoine »

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

- 11.6.1 Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, *dès lors qu'ils sont posés en toiture*, ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils 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.
- 11.6.2 Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel ;
- 11.6.3 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.
- 11.6.4 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 socle dans la limite de 1 mètre de hauteur par rapport au sol).

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 façades et pignons d'une construction nouvelle à usage d'habitation, visibles depuis la rue, seront composés de modénatures (bandeau, linteau, corniche, soubassement, pierre d'angle, etc.) en pierres naturelles de pays. 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. Toutefois, est admis un élément de liaison entre deux bâtiments existants, sur une surface limitée à 15% du bâti existant à relier et sur un seul niveau (toit plat possible), réalisé en élément vitré et/ou en bois (ou matériau composite d'aspect bois).
- 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 à deux ou trois barres (pas de Z).
 - 11.7.18 Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). 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 pans 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, l'aluminium, 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, et selon la topographie naturelle du terrain.

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 boites 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 de 25 m2 par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances. Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.
- 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 m2 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 m2 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.

12-3 - 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 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 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.
- 13.4 La surface perméable ou végétalisée doit être au moins égale à 75% de la parcelle.

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

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite.

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

Des 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

Oualification 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.
- 1.4 Dans la bande de protection de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, conformément au tramage identifié sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

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 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.
- 2.4 Les extensions, modifications et changement de destination des constructions existantes.
- 2.5 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 m².

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.
- 3.4 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 publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - <u>Eau potable</u>: Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 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 m² minimale 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 1 itres/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 m3 pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- 4.3.3 Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4 - <u>Electricité, téléphone</u>: 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 Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD 166.
- 6.3 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 agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.
- 7.2 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.
- 7.3 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*.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 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 2.5 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 - <u>Pour l'habitation de l'exploitant agricole</u>: 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 Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves).
- 11.2.6 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, l'aluminium, la fibre de verre (entre autre) non compatibles avec le respect du bâti traditionnel ne peuvent être autorisés.
- 11.2.7 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue, doublées ou non d'une haie.
- 11.2.8 Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...), dont la liste de végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.
- 11.2.9 Le grillage de teinte blanche est interdit, le grillage sera galvanisé ou de couleur vert.
- 11.2.10 Les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux et permettre le passage de la petite faune.
- 11.2.11 Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils 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.
- 11.2.12 Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel.
- 11.2.13 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.

11.3 - 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 publics 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.

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.
- 13.8 Un recul des constructions de 30 mètres est obligatoire des lisières forestières.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Des 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

- 1.2 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.
- 1.4 Dans la bande de protection de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, conformément au tramage identifié sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

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.
- 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 Les extensions, modifications et changement de destination des constructions existantes.
- 2.4 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 :
 - 2.4.1 d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol),
 - 2.4.2 de la construction d'annexes dans une bande de 40 mètres autour du bâtiment principal,
 - 2.4.3 d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.
 - 2.4.4 les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m².
- 2.5 Par unité foncière, un abri pour animaux lié à un pâturage dans la limite de 60 m2 d'emprise au sol, à condition d'être fermé au maximum sur trois côtés et sans dalle de héton.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

- 3.1 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.
- 3.2 L'ouverture de portes et de portillons sur *les espaces boisés classés identifiés au plan* 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 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 potable.

4.2 - Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 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 m² minimale 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 1 tres/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 m3 pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- 4.3.3 Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.
- 4.4 <u>Electricité, téléphone</u>: 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.

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 N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.
- 10.2 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 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 - 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.
- 11.1.3 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.
- 11.1.4 Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

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. *La forme des constructions principales doit rester*

parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade. Les constructions devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la rivière.

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 ne doit pas être inférieure à 45° 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.
- 11.3.3 Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans. L'annexe adossée à un mur pourra avoir une toiture à un pan. La toiture de l'annexe pourra être plate si elle est végétalisée.
- 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 se fera à l'identique.
- 11.4.3 Les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont interdits pour les annexes non implantées à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- 11.4.4 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.
- 11.4.5 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.
- 11.4.6 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 facades.
- 11.5.2 En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé pour la façade principale, visible depuis la voie publique. Les ouvertures en toiture de type lucarne seront nécessairement des lucarnes de type « capucine » (cf. illustration ci-dessous).

- 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. 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.





Lucarne « Capucine »

Châssis « Cast »



Continuité de châssis « Cast » ou « patrimoine »

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

- 11.6.1 Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, *dès lors qu'ils sont posés en toiture*, ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils 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.
- 11.6.2 Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel.
- 11.6.3 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.
- 11.6.4 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 socle dans la limite de 1 mètre de hauteur par rapport au sol).

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 façades en pierres et en matériaux traditionnels apparents seront conservées.
- 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. *Il est également possible de réaliser une isolation par l'extérieur en bois (ou matériau composite d'aspect bois) uniquement si l'aspect fini est traité en teinte pierre naturelle de pays.*

Divers

11.7.8 - 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

- 11.7.9 Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- 11.7.10 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.
- 11.7.11 Les fenêtres verticales seront de format traditionnel (0.90 x 1.45) à 6 carreaux.
- 11.7.12 Les grands vitrages sont strictement réservés aux grandes ouvertures existantes dans les granges aménagées.
- 11.7.13 Les volets *ouvrant à la française* seront réalisés en bois à deux ou trois barres (pas de Z).
 - 11.7.14 Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur.

11.7.15 - 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, l'aluminium, 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.
- 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, et selon la topographie naturelle du terrain.

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 boites 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 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.

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 Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- 13.7 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 80% de l'espace libre.
- 13.8 Un recul des constructions de 30 mètres est obligatoire des *espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique)* lisières forestières.

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

Des 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 3 emplacements réservés :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface
1 - Aménagement paysager et création de stationnements	Commune	5 720 m ²
2 - Création de stationnements SUPPRIME	Commune	150 m²
3 - Aménagement paysager	Commune	2 125 m ²
	TOTAL	7 995 m ²

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

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

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

TITRE VI

CHARTE ARCHITECTURALE DU VEXIN THELLE