

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

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

Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures situés sur le plateau du Vexin, en dehors des espaces à fortes sensibilités environnementales (fond de vallée humide, ZNIEFF, boisements de la Garenne et des Taillis, corridor écologique) ou paysagères (abords immédiats des franges du village, cône de vue sur l'église classée).

La zone A comprend le **secteur As** qui correspond aux terrains occupés par l'activité de stockage agricole en limite avec la commune de Liancourt-Saint-Pierre, et le **secteur Ap** qui correspond à l'emprise agricole située au nord du bourg, dans le cône de vue de l'Eglise de Boubiers, classée monument historique.

### Section I -

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

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

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

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

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

###### Dans le secteur As :

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires au stockage de l'activité économique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

###### Dans le secteur Ap :

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, et démontable.

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

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles (relevant ou non du régime des installations classées), ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme...).

- Suivant les dispositions de l'article L.151-11 2° (article R.123-12 2° jusque fin décembre 2015) du code de l'urbanisme, les constructions existantes, repérées sur les plans découpage en zone, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en sont le complément normal, à condition que ces constructions à usage d'habitation soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
  - Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère agricole de la zone, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - La reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre, sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées.
  - Les affouillements et les exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, ou entrant dans le cadre d'aménagement d'utilité publique.
- 2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD915 – voie classée de catégorie 2 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan annexé au PLU.

## **Section II -**

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

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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.

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

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

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

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

#### **Assainissement :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une 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. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions neuves, les eaux pluviales seront collectées (par stockage ou infiltration) et gérées sur le terrain.

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

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

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

Non réglementé.

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

Les nouvelles constructions isolées devront être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD915 et de la RD153.
- Avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques et emprises publiques qui dessert le terrain.
- Avec un retrait d'au moins 5 mètres des autres voies publiques et emprises publiques.

Pour les bâtiments déjà implantés à moins de 15 mètres de l'emprise publique, une extension est autorisée dans la continuité de l'existant.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

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

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

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

Non réglementé.

**Article A 9 - Emprise au sol**

Dans le secteur As, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**Article A 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage (hors bâtiment d'élevage) est limitée à 5 mètres au faîtage.

- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments existants dépassant cette hauteur.

- Pour les nouveaux bâtiments ou installations autorisés dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole, la hauteur maximale pourra être portée à 15 mètres au faîtage dans la mesure où ils sont implantés à proximité des bâtiments existants de l'exploitation, le tout formant corps de ferme (y compris pour les nouvelles exploitations) ou qu'ils sont nécessaires aux bâtiments de stockage agricole de l'activité existante.

- Un dépassement ponctuel des hauteurs maximales autorisées est admis pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur éolien, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

**Article A 11 - Aspect extérieur**

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

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les

agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : ton bois, gamme de brun, de vert ou de gris, ainsi que teinte ton pierre naturelle du Vexin dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine.

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

#### POUR L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS AUTORISÉS (hors serres et méthaniseurs)

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées de manière identique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être :

- d'enduits au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte dans la gamme des tons pierre naturelle du Vexin.
- d'un bardage bois ou matériaux composites, suivant les teintes figurant sur la fiche "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales.

Les bardages métalliques ne sont pas admis sur les bâtiments isolés aux champs, sauf dans le cas de bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU qui pourront employer les bardages métalliques dans des teintes faisant références à celles des milieux naturels : ton bois, gamme de brun, de vert ou de gris, ainsi que la teinte ton pierre naturelle du Vexin dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine.

Sur les façades nouvelles qui seraient faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

- Les toitures :

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

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole)

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Tout grillage est prohibé si il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantation diverses). Les essences de pays seront utilisées.

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

- Dispositions diverses

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux peu visibles, ou masquées par un rideau de verdure composé d'essences de Pays.

### DE PLUS, UNIQUEMENT POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES (hors serres)

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes sombres et mates.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage), non peinte en usine, est interdit. Les bardages métalliques ne sont pas admis sur les bâtiments isolés aux champs.

Les menuiseries seront peintes suivant la gamme de brun, de vert foncé et de gris, de teinte beige (ton pierre) ou seront en bois naturel.

La pente des toitures sera au minimum de 10°.

### DE PLUS, UNIQUEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITAT

- Les ouvertures :

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les fenêtres principales seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques ou resteront intégrés à l'embrasement de l'ouverture (sans déborder de l'encadrement de la fenêtre).

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries respecteront les teintes proposées dans le nuancier de la palette figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales et les autres teintes référencées.

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

- La toiture :

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

Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

La couverture des habitations (hors vérandas) sera réalisée en petite tuile plate (ou aspect tuile plat sans côte verticale apparente) dans la gamme de brun, ou en ardoise naturelle.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture et seront ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade, sauf impossibilité

technique. Elles seront plus hautes que larges de type à fronton (pierre ou bois), à capucine (croupe) ou jacobine (à bâtière).

Les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) auront des dimensions modestes : 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant. Ils sont limités au nombre d'ouverture principale existant sur la façade de la construction. Ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits ton pierre du Vexin. Les conduits de cheminée seront maçonnés et inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Abris de jardin, abris pour animaux et vérandas :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin. Les parties pleines des vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment principal : matériaux (sauf pour la couverture) et teinte. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (vert, gris ou gamme de brun) ou utiliser un couvert végétal. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Dispositions diverses :

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

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

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

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement.

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

La construction, l'aménagement et l'extension des constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres d'essences de Pays.



Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 (article L 130-1 jusqu'à fin décembre 2015) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

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

### **Section III -**

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

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

Non réglementé.

### **Section IV -**

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

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

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture, ou occuperont la totalité du pan de toiture. Dans tous les cas, ils ne sont autorisés que sur des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

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

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

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