

COMMUNE D'ENENCOURT LE SEC

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

3

Vu pour être annexé à la délibération du
17 décembre 2020 approuvant le plan
local d'urbanisme.

Le Maire,

REGLEMENT ET LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



Espac'urba - Etudes et Conseils en Urbanisme
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL
Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

SOMMAIRE

DEFINITIONS	page 3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
CHAPITRE 1 - ZONE Ua	page 12
CHAPITRE 2 - ZONE Ub	page 16
CHAPITRE 3 - ZONE Ue	page 21
CHAPITRE 4 - ZONE Uy	page 25
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	page 29
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 34
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 38
TITRE V - EMPLACEMENTS RESERVES	page 41
TITRE VI - LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES	page 43
TITRE VII - CHARTE DU VEXIN THELLE	page 46

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

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. Le règlement de la zone détermine l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

EXTENSION

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

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 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

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le présent règlement s'applique à la commune d'ENENCOURT LE SEC.

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 préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

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 ENENCOURT LE SEC comporte QUATRE zones urbaines :

- ZONE Ua : Zone urbaine du centre bourg historique accueillant de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics,
- ZONE Ub : Zone d'extension du cœur historique,
- ZONE Ue : Zone correspondant aux équipements publics,
- ZONE Uy : Zone correspondant au transformateur électrique.

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. d'ENENCOURT LES SEC, une zone AU a été définie :

- ZONES 1AU : Zone de développement à court et moyen terme à vocation d'habitat.

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.123-7 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 :

- 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.

Un secteur a été créé : **secteur Ne** reprenant la zone de loisirs du cœur de bourg,

De plus, figurent au plan pour l'ensemble du territoire :

- 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 plantations à réaliser au pourtour des zones de développement,
- les ruissellements,
- les emplacements réservés,
- les espaces boisés et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- les bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme,
- les risques de ruissellements et de coulées de boue à travers l'intégration des données du porter à connaissance de la Vallée de la Troesne.

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 d'ENENCOURT LE SEC. 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.111-15, R.111-21 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

Qualification de la zone : Zone urbaine du centre bourg pouvant accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics...

Rappel de l'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.

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « Ua » est une zone urbaine du centre bourg pouvant accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics.

I.1.2 - La zone urbaine ou « Ua » concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

I.2.1 - les bâtiments agricoles dans les sièges d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU,

I.2.2 - les habitations et leurs annexes,

I.2.3 - les activités artisanales et commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,

I.2.4 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,

I.2.5 - les entrepôts et bureaux,

I.2.6 - l'hébergement touristique...

I.3 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

I.3.1 - les activités industrielles,

I.3.2 - le stationnement de caravanes,

I.3.3 - les dépôts sauvages,

I.3.4 - les bâtiments agricoles à vocation d'élevage,

I.3.5 - Dans les axes de ruissellements, identifiés sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - La hauteur des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage.

II.1.3 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation principale, ni 6 mètres au faîtage.

II.1.4 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées soit :

II.1.4.1 - à l'alignement,

II.1.4.2 - en observant un retrait minimal de 5 mètres.

II.1.5 - En cas de présence d'un mur protégé, l'article II.1.4.2 ne s'applique pas : la construction à réaliser devra se reculer de 2 mètres afin de maintenir le mur et donc la continuité urbaine.

II.1.6 - Les constructions doivent :

II.1.6.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

II.1.6.2 - 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.

II.1.6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.6.1 et II.1.6.2, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

II.2.4 - 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.

II.2.5 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

II.2.6 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

II.2.7 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Pour ces dernières, seule une isolation thermique sera autorisée sur les pignons et façades non visibles de l'espace public.

II.2.8 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine : datation....

II.2.9 - 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. ...). La charte élaborée par le Vexin est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.10 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.11 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.12 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 1,80 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1 - 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.

II.3.2 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 40% de l'espace libre.

II.3.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.4 - Stationnement

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles : 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.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

II.4.3 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par habitation.

II.4.4 - Deux places de stationnement devront être créées par logement créé lors du changement de destination, pour un futur usage d'habitat, d'un bâtiment existant.

II.4.5 - Les projets d'aménagements et de production de logements devront prendre toutes les dispositions pour faciliter l'accès des futures constructions aux personnes à mobilité réduite (PMR).

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - 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.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Ce raccordement au réseau collectif sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

III.1.4 - Electricité, téléphone, fibre optique :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- 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 correspondant à l'extension du cœur de bourg historique.

Rappel de l'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.

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « Ub » est une zone correspondant à l'extension du cœur de bourg historique.

I.1.2 - La zone urbaine ou « Ub » concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

I.2.1 - les bâtiments agricoles dans les sièges d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU,

I.2.2 - les habitations et leurs annexes,

I.2.3 - les activités artisanales et commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,

I.2.4 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,

I.2.5 - les entrepôts et bureaux,

I.2.6 - l'hébergement touristique...

I.3 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

I.3.1 - les activités industrielles,

I.3.2 - les dépôts sauvages,

I.3.3 - les bâtiments agricoles à vocation d'élevage,

I.3.4 - Le changement de destination d'une annexe, d'une emprise au sol minimale de 50 m², en vue de la création d'un nouveau logement, implantée au-delà de la bande constructible de 40 mètres.

I.3.6 - Dans les zones de risques inondations liés aux aléas forts et très forts de coulées de boue, identifiées sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.

I.3.7 - Dans les axes de ruissellements, identifiés sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - La hauteur des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage.

II.1.3 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation principale, ni 6 mètres au faîtage.

II.1.4 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées soit :

II.1.4.1 - à l'alignement,

II.1.4.2 - en observant un retrait minimal de 5 mètres.

II.1.5 - En cas de présence d'un mur protégé, la construction à réaliser devra se reculer afin de maintenir le mur et donc la continuité urbaine.

II.1.6 - Les constructions doivent :

II.1.6.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

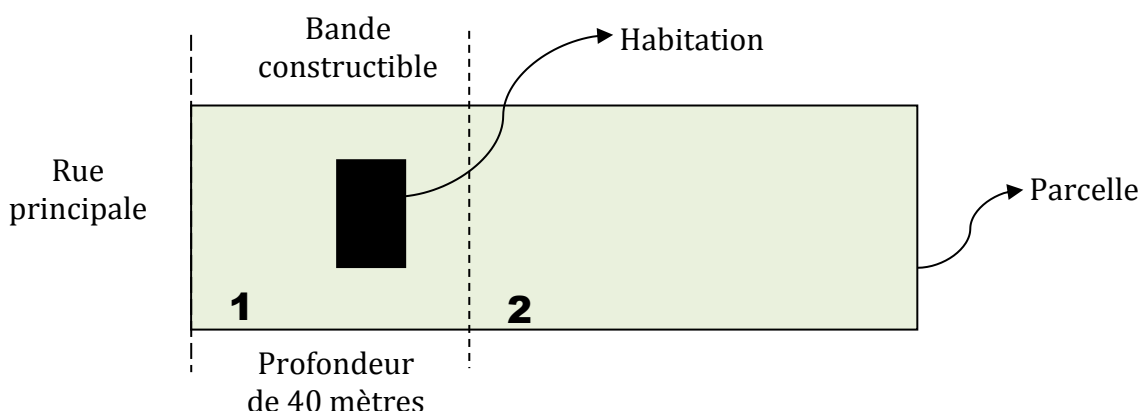
II.1.6.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

II.1.6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.6.1 et II.1.6.2, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

II.1.7 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 40 mètres, à compter de l'alignement sur rue.

II.1.8 - Au-delà de cette bande de 40 mètres, seuls les bâtiments agricoles ainsi que les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées.

Exemple de la bande constructible et des droits à construire :



Dans la partie 1, depuis la rue jusqu'à une profondeur de 40 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 sont autorisées.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que béton cellulaire, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

II.2.4 - 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.

II.2.5 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

II.2.6 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

II.2.7 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Pour ces dernières, seule une isolation thermique sera autorisée sur les pignons et façades non visibles de l'espace public.

II.2.8 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine : datation....

II.2.9 - 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. ...). La charte élaborée par le Vexin est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.10 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.11 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.12 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 1,80 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1 - 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.

II.3.2 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 40% de l'espace libre.

II.3.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.4 - Stationnement

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles : 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.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

II.4.3 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par habitation.

II.4.4 - Deux places de stationnement devront être créées par logement créé lors du changement de destination, pour un futur usage d'habitat, d'un bâtiment existant.

II.4.5 - Les projets d'aménagements et de production de logements devront prendre toutes les dispositions pour faciliter l'accès des futures constructions aux personnes à mobilité réduite (PMR).

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - 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.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Le raccordement au réseau collectif est obligatoire et à la charge du propriétaire.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- 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.

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

III.1.4 - Electricité, téléphone, fibre optique :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- 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 Ue

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant les équipements publics.

Rappel de l'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.

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « Ue » est une zone accueillant les équipements publics.

I.1.2 - La zone urbaine ou « Ue » concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

I.2.1 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,

I.2.2 - le changement de destination.

I.3 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées dans l'article précédent I.2.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées soit :

II.1.1.1 - à l'alignement,

II.1.1.2 - en observant un retrait minimal de 5 mètres.

II.1.2 - En cas de présence d'un mur protégé, la construction à réaliser ne pourra pas s'implanter en continuité.

II.1.3 - Les constructions doivent :

II.1.3.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

II.1.3.2 - 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.

II.1.3.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.1 et II.1.2, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que béton cellulaire, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

II.2.4 - 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.

II.2.5 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

II.2.6 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

II.2.7 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Pour ces dernières, seule une isolation thermique sera autorisée sur les pignons et façades non visibles de l'espace public.

II.2.8 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine : datation....

II.2.9 - 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. ...). La charte élaborée par le Vexin est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.10 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.11 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.12 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 1,80 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1 - 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.

II.3.2 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.4 - Stationnement

II.4.1 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - 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.

III.1.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

III.1.4 - Electricité, téléphone, fibre optique :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant le transformateur électrique.

Rappel de l'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.

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « Uy » est une zone accueillant un poste de transformation électrique.

I.1.2 - La zone urbaine ou « Uy » concerne un secteur déjà aménagés pour lequel les équipements publics existent.

I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

I.2.1 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.

I.3 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées dans l'article précédent I.2.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que béton cellulaire, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - Les toitures seront mates et de couleur sombre.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1 - 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.

II.3.2 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.4 - Stationnement

II.4.1 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - 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.

III.1.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

III.1.4 - Electricité, téléphone, fibre optique :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- 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 A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, compatible avec un aménagement cohérent d'ensemble de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

Rappel de l'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.

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « 1AU » est une zone correspondant à une zone de développement à vocation d'habitat

I.1.2 - La zone urbaine ou « 1AU » concerne un secteur situé à l'Ouest du bourg.

I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

I.2.1 - les habitations et leurs annexes,

I.2.2 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,

I.3 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article précédent I.2.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation principale, ni 6 mètres au faîtage.

II.1.3 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées en observant un retrait minimal de 5 mètres.

II.1.4 - Les constructions doivent :

II.1.4.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

II.1.4.2 - 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.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que béton cellulaire, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

II.2.4 - 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.

II.2.5 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

II.2.6 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

II.2.7 - 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. ...). La charte élaborée par le Vexin est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.8 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.9 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.10 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 1,80 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1 - 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.

II.3.2 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 40% de l'espace libre.

II.3.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.4 - Stationnement

II.4.1 - 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.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

II.4.3 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par habitation.

II.4.4 - Les projets d'aménagements et de production de logements devront prendre toutes les dispositions pour faciliter l'accès des futures constructions aux personnes à mobilité réduite (PMR).

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - 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.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Le raccordement au réseau collectif est obligatoire et à la charge du propriétaire.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

III.1.4 - Electricité, téléphone, fibre optique :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Rappel de l'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.

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « A » est une zone agricole.

I.1.2 - La zone agricole ou « A » concerne les secteurs non urbanisés à vocation agricole.

I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

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

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

I.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.

I.2.4 - L'implantation d'éoliennes.

I.2.5 - Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

I.2.6 - la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme, ...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole,

I.2.7 - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées (article R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme).

I.3 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- I.3.1 - les activités industrielles,
- I.3.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier,
- I.3.3 - les dépôts sauvages,
- I.3.4 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- I.3.5 - 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...
- I.3.6 - Dans les zones de risques inondations liés aux aléas forts et très forts de coulées de boue, identifiées sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.
- I.3.7 - Dans les axes de ruissellements, identifiés sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.
- I.3.8 - Dans les zones d'accumulation des eaux de ruissellements, identifiées sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

- II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.
- II.1.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.
- II.1.3 - Les futures constructions devront être implantées en observant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.
- II.1.4 - Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD 153.
- II.1.5 - En cas de présence d'un mur protégé, la construction à réaliser devra se reculer afin de maintenir le mur et donc la continuité urbaine.

II.1.6 - Les constructions doivent :

- II.1.6.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,
- II.1.6.2 - 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.
- II.1.6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.6.1 et II.1.6.2, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour l'habitation : Le demandeur se réfèrera au règlement de la zone UB.

Pour le bâtiment agricole :

- II.2.11 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain naturel sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.
- II.2.12 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.
- II.2.13 - Les matériaux de couverture seront mâtes et de couleur sombre. Le zinc est autorisé.
- II.2.14 - Les façades des bâtiments agricoles seront :
 - soit en clins bois
 - soit en bardage métallique,
 - soit en filets brise-vent,
 - soit en maçonneries enduites,
 - soit en panneaux de béton préfabriqués à l'aspect caillou lavé.
- II.2.15 - L'emploi de tous matériaux brillants et de récupération est interdit.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- II.3.1 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- II.3.2 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.4 - Stationnement

- II.4.1 - 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.
- II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - 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.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage et puits particuliers à la condition explicite que les prescriptions 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.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.
- Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

III.2.3 - Electricité, téléphone, fibre optique :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- 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.

Un secteur a été créé :

- secteur Ne reprenant la zone de loisirs du cœur de bourg,

Rappel de l'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.

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

- I.1.1 - La zone « N » est une zone naturelle.
- I.1.2 - La zone naturelle ou « N » concerne les secteurs non urbanisés.
- I.1.3 - Le secteur Ne reprenant la zone de loisirs du cœur de bourg,

I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Dans la zone N et secteur Ne, seuls sont autorisés :

- I.2.1 - les équipements d'intérêt collectif et services publics...

I.3 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone N et secteur Ne, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article précédent I.2.

- I.3.1 - Dans les zones de risques inondations liés aux aléas forts et très forts de coulées de boue, identifiées sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.
- I.3.2 - Dans les axes de ruissellements, identifiés sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.
- I.3.3 - Dans les zones d'accumulation des eaux de ruissellements, identifiées sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

II.1.2 - Les futures constructions devront être implantées en observant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.

II.1.3 - Les constructions doivent :

II.1.3.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

II.1.3.2 - 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.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - 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.

II.2.4 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

II.2.5 - 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. ...). La charte du Vexin est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.6 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.7 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

II.3.2 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.4 - Stationnement

II.4.1 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - 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.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.1.3 - Electricité, téléphone, fibre optique :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE V

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 n'a créé aucun emplacement réservé.

TITRE VII

LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

ARBRES

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

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

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

TITRE VII

CHARTRE DU VEXIN THELLE

CHARTÉ ARCHITECTURALE DU **VEXIN-THELLE**

À L'USAGE DES PARTICULIERS

La charte architecturale est un document de sensibilisation et de références destiné aux habitants du Vexin-Thelle. Les recommandations dans les pages qui suivent ne doivent pas constituer des contraintes mais des conseils qui pourront faciliter les démarches d'urbanisme et aider à améliorer le patrimoine privé.

Ce document aborde les problématiques liées à l'implantation des constructions, leurs annexes et extensions ainsi que la réhabilitation.



PAYSAGES DU VEXIN-THELLE

Boutonnière du Bray

En pente douce du Sud vers le Nord, la boutonnière est marquée par de grandes cultures puis des herbages à proximité des villages. Un coteau boisé forme une limite avec le plateau du Thelle.

Plateau du Thelle et Vallée de la Troësne

Ce grand plateau est en pente douce depuis les pieds des coteaux du Vexin au sud vers le sommet des coteaux du Pays de Bray au nord. Son paysage est marqué par les grandes cultures, le bocage, la polyculture de vallées humides et de vallées industrialisées.

Plateau du Vexin

Ce vaste plateau calcaire laisse apparaître des vallons humides, des ambiances boisées, qui rencontrent les champs ouverts de grandes cultures avec des espaces de transition tels que des pâtures. Le plateau se termine au nord par les coteaux de la Troësne.



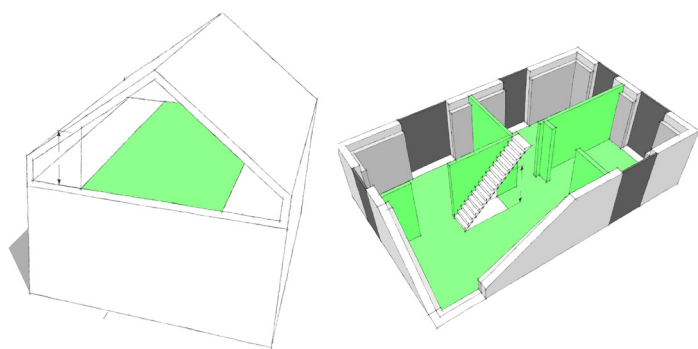
Pente douce Herbage Grandes cultures (Troussures)



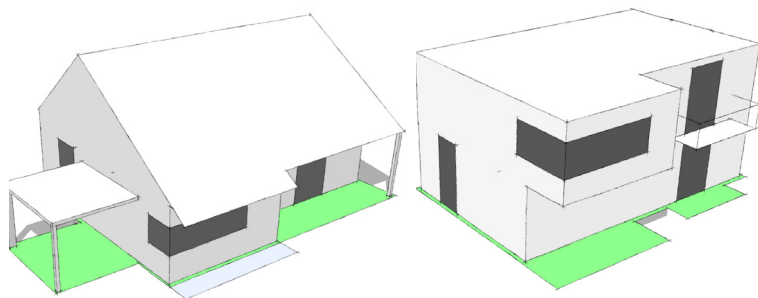
Plateau vallonné Boisements Champs ouverts (Porcheux)



Grandes cultures Relief ondulé et buttes boisées (Monneville)



Surface de plancher



Emprise au sol

Pour les constructions neuves

Permis de construire nécessaire pour :

Les constructions nouvelles créant plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Déclaration préalable nécessaire pour :

Les constructions nouvelles créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure à 12 m.

Les habitations légères de loisirs de plus de 35 m².

Les piscines découvertes d'une superficie inférieure ou égale à 100 m².

Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m ...

Pour les constructions existantes

Permis de construire pour :

Les travaux créant plus de **40 m²** de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque le terrain est situé dans une zone urbaine d'un PLU ou d'un document assimilé ou plus de **20 m²** en dehors de ces zones.

Les travaux modifiant le volume du bâtiment, perçant ou agrandissant une ouverture sur un mur extérieur.

Les travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ceux-ci s'accompagnent d'un changement de destination.

Déclaration préalable pour :

Les travaux ayant pour effet de créer une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 5 m² inférieure ou égale à 20 ou 40 m² dans les zones urbaines.

Les travaux de ravalement.

Le recours à un architecte est obligatoire lors de la création d'une surface de plancher ayant pour effet de porter la surface de plancher ou d'emprise de l'ensemble de la construction à plus de 170m².

La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher des différents niveaux couverts et fermés, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de l'épaisseur des murs entourant les embrasures, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs et des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Cette surface correspond à la surface taxable.

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

LEXIQUE

POS (Plan d'Occupation des Sols) : document d'urbanisme communal instauré en 1967, remplacé en 2000 par le **PLU**. Les communes n'ayant pas renouvelé leur document continuent à se référer à un POS jusqu'à l'obligation par la loi d'adoption d'un changement en Janvier 2015.

PLU (Plan Local d'Urbanisme) : document d'urbanisme communal instauré en 2000 pour remplacer progressivement les POS, centré autour de la notion de projet.

SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) : document d'orientations à l'échelle de plusieurs communes. Dans le cas du Vexin-Thelle le territoire du SCoT est celui de la Communauté de Communes, soit 42 Communes.

Le prospect : ensemble des règles concernant la volumétrie et les éloignements des constructions, entre elles et par rapport au domaine public.

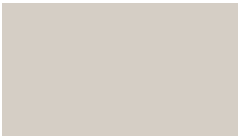
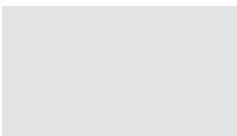
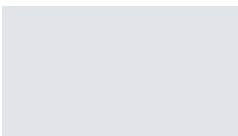
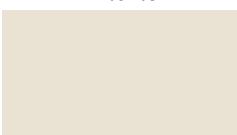
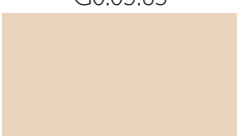
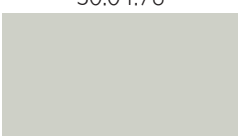
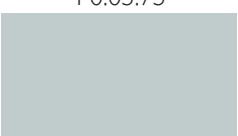
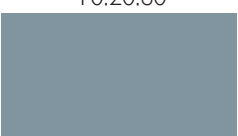
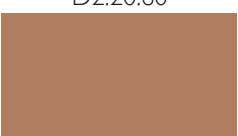
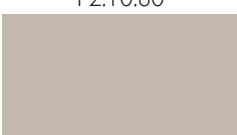
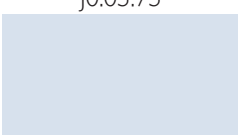
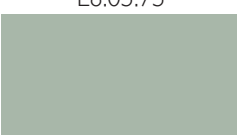
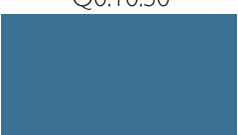
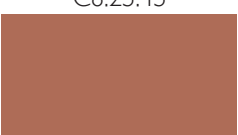
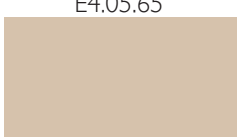
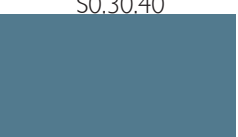
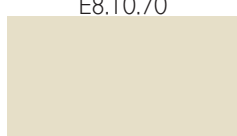
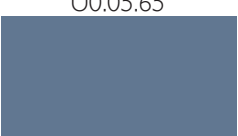
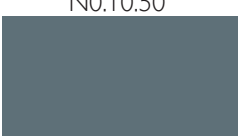
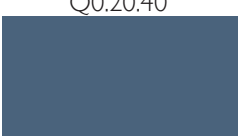
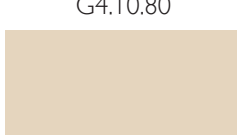
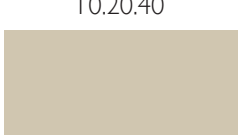
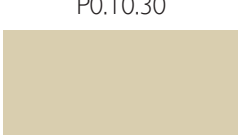
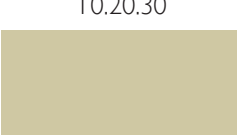
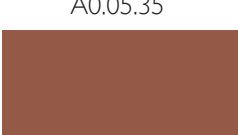
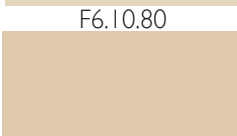
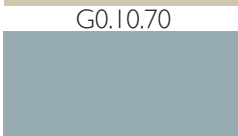
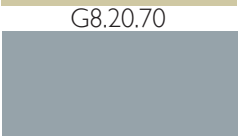
Surface déperditive : surface de l'enveloppe de la construction (murs, toitures, représentant la limite de la construction) qui est susceptible de perdre de la chaleur par son contact avec l'air extérieur.

Législation :

- Code civil art. 672 : distances entre les limites de propriété et les plantations.
- art. 674 : distances requises pour ériger une construction.
- art. 675 à 680 : réglementant les vues sur le voisinage.
- art. 681 : réglementant la collecte des eaux pluviales.

COULEURS & MATÉRIAUX

4

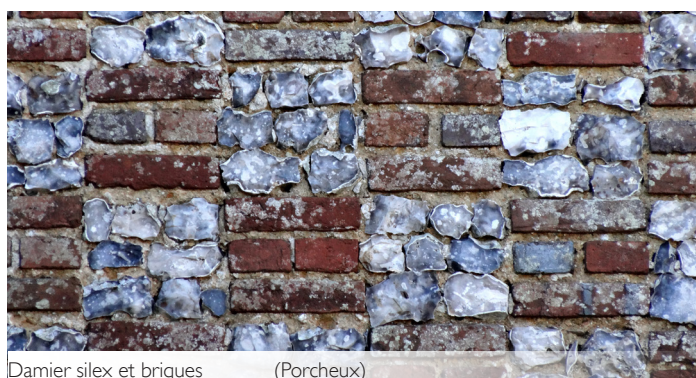
Enduits					
	F2.10.70	F2.20.70	E4.20.60	E8.25.75	
Menuiseries					
	F6.07.77	F2.05.75	F2.10.80	E8.10.75	F2.15.75
					
	NN.01.84	U0.04.84	G8.10.70	Q0.10.70	F2.10.70
					
	G0.05.85	S0.04.78	P0.05.75	T0.20.60	D2.20.60
					
	F2.10.80	J0.05.75	L8.05.75	Q0.10.50	C8.25.45
					
	E4.05.65	S0.05.35	K2.15.65	S0.30.40	B6.30.40
Ferronneries					
	E8.10.70	U0.05.65	N0.10.50	Q0.20.40	W0.05.35
					
	G4.10.80	T0.20.40	P0.10.30	T0.20.30	A0.05.35
					
	F6.10.80	G0.10.70	G4.15.75	G8.20.70	B6.30.30
					
	F6.15.75	N0.10.60	Q0.05.55	P0.05.65	K2.10.30

Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. C'est une proposition de teintes douces. Il est possible de choisir des couleurs rehaussées en prenant garde à l'impact visuel sur la rue. Réaliser un échantillon sur une grande surface *in situ*, avant d'appliquer la teinte définitive. Des échantillons peuvent être demandé grâce au site du CAUE.

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

Plateau du Thelle et Vallée et de la Troësne

Les matériaux de construction sont diversifiés : silex, pan de bois, torchis, brique rouge, pierre calcaire sous forme de moellons. Des murs de briques riches en modénatures, et des façades aux matériaux composites, font la particularité du territoire.



Damier silex et briques (Porcheux)



Tuiles plates et briques (Bachivilliers)



Aération en briques sur un mur enduit (Jaméricourt)



Moellons calcaires et silex enduits avec encadrement en briques (Troussures)

Plateau du Vexin

Les pierres calcaires se présentent sous forme de moellons, de pierres de taille ou de pierres plates. Les murs sont hourdés en terre argileuse ou au mortier de chaux grasse et sable, ou de plâtre. Le moellon est enduit. Les joints doivent rester minces et de même teinte que la pierre, le mortier pour jointoyer doit être arasé au nu du moellon.



Enduit ocré arasé au nu de pierres de taille (Reilly)



Appareillage de pierres calcaires plates et de taille (Loconville)



Enduit torchis et silex, moellons calcaires et pierres (Enencourt-Léage)



Mur de pierres de taille et moellons grès, calcaires rejointoyés (Fay-les-Etangs)

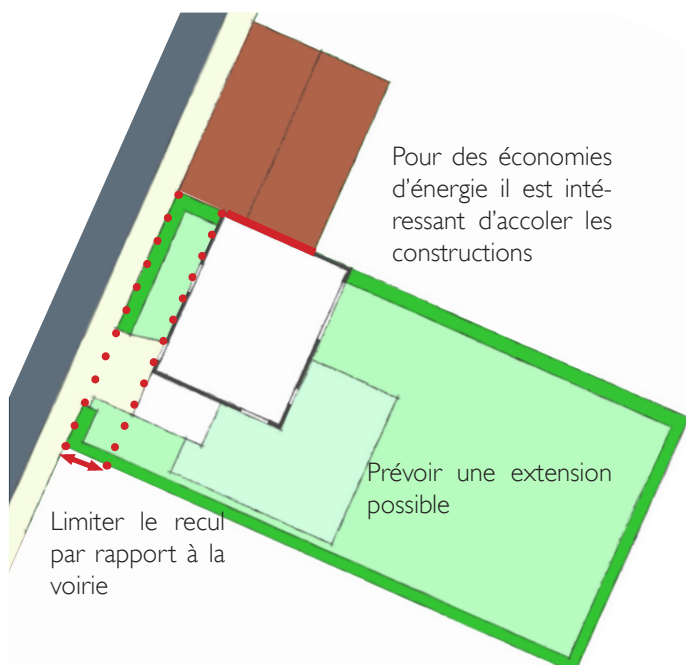
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6



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

Traditionnellement, l'architecture s'est adaptée au terrain et à ses contraintes naturelles ; ce qui donne son aspect unique à chaque village avec des constructions davantage orientées vers l'ensoleillement et protégées des vents. Pour les projets de constructions, déterminer l'implantation est une phase essentielle soumise aux contraintes topographiques et réglementaires.

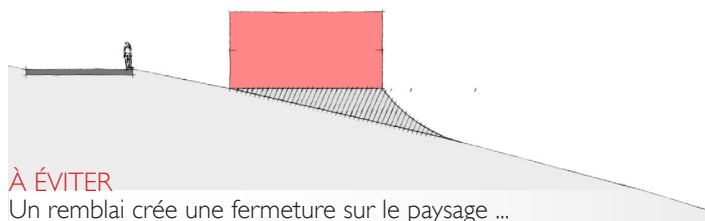


Façade et pignon en alignement sur rue (Bouconvillers)

ARVAL Architecture



Recul faible, alignement du mur de clôture (Loconville)



À ÉVITER

Un remblai crée une fermeture sur le paysage ...

Avant d'envisager l'aspect de la construction

Prendre contact avec la Mairie pour connaître les dispositions réglementaires concernant l'implantation de la construction envisagée.

Observer les caractéristiques du terrain, son exposition aux éléments naturels : vent, ensoleillement, relief, végétation, mais aussi aux vis-à-vis, pour détourner les contraintes en avantages.

CoBe Architecture & Mutabilis



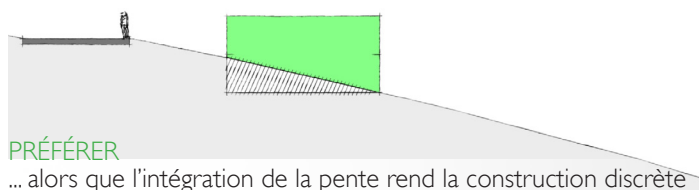
Disposition préservant l'intimité et le jardin privé (Paluel)

Architecte d'intérieur : Jean-Pierre Audebert



Intégration discrète dans la pente

(Beauvais)



PRÉFÉRER

... alors que l'intégration de la pente rend la construction discrète

Appréhender le site

Préférer une implantation en limite de l'espace public. C'est cette disposition qui permettra de bénéficier au mieux du terrain et qui favorisera l'intimité de la partie non bâtie.

Préférer une implantation qui ouvrira la construction vers le sud avec une orientation des pièces à vivre dans cette même direction et les espaces tampons vers le nord.

Favoriser les constructions mitoyennes qui permettront d'économiser de l'énergie en diminuant la surface en contact avec l'extérieur et laisseront plus d'espace extérieur disponible, pour le jardin ou pour une éventuelle extension.

Inscrire la construction dans le relief plutôt que d'adapter ce dernier à un modèle de construction qui négligerait le paysage.

Apprécier l'impact visuel de la construction et trouver des solutions pour réduire ce dernier (créer les haies et clôtures en harmonie avec l'habitation, rechercher certains alignements avec les constructions voisines).

Orienter les pièces à vivre pour profiter au maximum de l'ensoleillement en privilégiant une ouverture vers le sud pour le salon par exemple et au nord pour les pièces de services (entrée, atelier etc.)

Conserver des possibilités d'extension pour permettre de faire évoluer la construction selon les besoins.

Considérer la croissance des végétaux, l'impact qu'ils auront sur les vues, l'arrivée de lumière et l'entretien qu'ils demandent.

Apporter un soin particulier à la gestion à la parcelle des eaux de ruissellements grâce aux végétaux mais aussi avec l'existence de noues.

Le CAUE peut vous accompagner dans cette étape essentielle de votre projet en vous permettant de rencontrer gratuitement un architecte.

www.caue-sarthe.com/IMG/pdf/bienimplanter.pdf

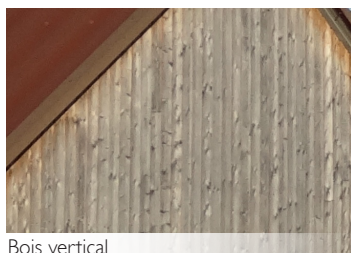
LE BÂTI AGRICOLE

8



Des extensions sucessives en continuité avec le volume initial (Lavilleteville)

Le bâti agricole est une composante essentielle du paysage et de la vie du Vexin-Thelle. L'intégration de ce bâti doit être particulièrement soignée, que ces bâtiments gardent leur usage initial ou qu'ils connaissent une seconde vie.



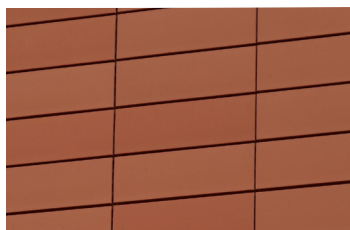
Bois vertical



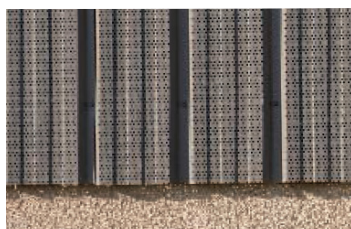
Mur et couverture brun-rouge



Bois et zingueries



Terre cuite



Enduit et bac acier



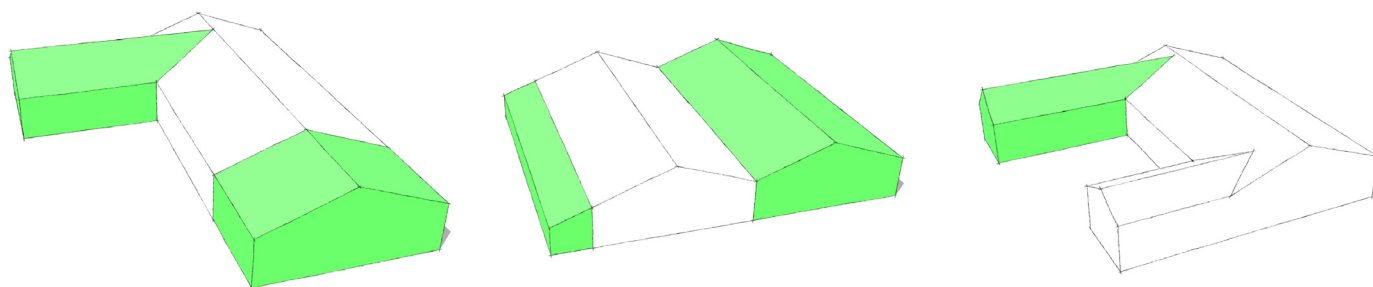
Toile et tôle ondulée



Des arbres accompagnent le bâti dans l'environnement (Délincourt)



Un agrandissement en continuité du volume existant (Tourly)



Les agrandissements pourront se faire en continuité de l'existant selon la disposition la moins impactante pour le paysage.

Pour le bâti à usage agricole

Prendre contact avec la Mairie pour connaître les dispositions réglementaires concernant la constructibilité dans la commune et sur le terrain envisagé.

Préserver les perspectives en entrée de village ou de hameaux, en évitant une implantation qui ferait écran entre la silhouette de la commune et le paysage.

Utiliser la **végétation** pour offrir une intégration au bâti dans le paysage. Éviter cependant l'aspect "mur végétal".

Préférer un bâtiment en prolongement de l'existant plutôt qu'éloigné du reste des constructions.

Veiller à ordonnancer les ouvertures sur les toits qui sont souvent très visibles dans le bâti agricole.

Intégrer le bâti à la pente le cas échéant, éviter de lui donner un aspect de surplomb.

Unifier la silhouette de plusieurs bâtiments par des liens paysagers tels des alignements d'arbres ou des haies libres.

Privilégier des couleurs chaudes, couleur terre ou des gris colorés pour les façades.

Préférer un revêtement bois et des couleurs soutenues mates.

La réhabilitation vers une autre fonction

Vérifier l'état général de la grange comme pour toute réhabilitation, l'état des murs, de la charpente, des fondations etc.

Observer les ouvertures existantes. Elles rythment la façade et leurs emplacements pourront être conservés.

Rendre à la construction son aspect original en conservant les éléments patrimoniaux caractéristiques : pignons, ferronneries, matériaux.

Traiter chaque matériau séparément selon sa nature : adhérence de l'enduit, rejointoiement des briques ou des silex, réparation des pierres, etc.



Habitation contemporaine reprenant la forme d'une grange (Jeantes)

Architecte : Henk & Jean-Bernard HUNINK



Portes coulissantes pour un usage pratique (Liancourt-St-Pierre)

Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour l'évolution de votre bâti agricole.

www.caue60.com

<http://patrimoine-environnement.fr/un-nouveau-guide-pour-lamelioration-des-paysages-agricoles/>

LA RÉHABILITATION

10



Grange convertie en locaux de séminaire (Boissy-le-Bois)

Architecte : Laurent BRELIÈRE

La rénovation du bâti existant participe à la sauvegarde du territoire en limitant l'apparition de constructions en l'état de ruine. La réhabilitation doit prendre en compte certains critères et peut être l'occasion de donner un aspect plus contemporain à un bâtiment tout en lui apportant de meilleures performances énergétiques.

Architecte : Claude BARRY



Création d'une verrière dans un volume traditionnel

(Oudeuil)



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



Reconversion d'un équipement public

(Chaumont-en-Vexin)

Avant de lancer des travaux de réhabilitation

Prendre contact avec la Mairie. La modification de l'aspect d'une construction nécessite une déclaration préalable de travaux, l'augmentation de la surface habitable peut également nécessiter un permis de construire et l'intervention d'un architecte. Les changements intérieurs ne nécessitent pas de déclaration tant qu'ils n'ont pas d'impact extérieur ou de changement d'affectation.

Faire établir, par un expert, un diagnostic du bâti, notamment pour l'étanchéité de la toiture, la stabilité des murs et de la charpente, l'état d'éventuelles fissures, des enduits, des menuiseries, ainsi que l'état général de l'intérieur de la construction.

Coordonner la réhabilitation de l'existant avec l'ajout d'extensions pour obtenir un projet cohérent.

Analyser les caractéristiques faisant l'identité du bâti pour conserver les éléments clés et s'en inspirer dans le projet de réhabilitation.



Extension reprenant les matériaux locaux

(Belgique)

Architecte : Rolinet & associés



Traitement de façade contemporain et intégré

(Montjavoult)

La réhabilitation thermique

Se renseigner sur les éventuelles aides financières notamment les actions spécifiques et les aides de l'Etat pour l'isolation, selon les travaux envisagés.

Privilégier les matériaux traditionnels pour leurs qualités thermiques assurant une harmonie avec l'environnement.

Envisager les travaux d'isolation avant ceux associés à un changement du système de chauffage. Le système de chauffage devra s'adapter au bâtiment isolé pour atteindre son meilleur rendement.

Isoler en priorité les zones qui perdent le plus de chaleur (souvent les toitures, fenêtres et plancher des sous-sols).

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

Faire appel à un ingénieur en cas de modification de la structure de la construction.



Pigeonnier dont les pierres calcaires ont été rejointoyées (Fay-les-Etangs)

Architecte : Etienne PONCELET



Mise en valeur d'une construction traditionnelle

(Beauvais)

Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour vous accompagner dans la transformation de votre patrimoine. www.urbinfos.com/renovation-energetique/credit-impot-developpement-durable-cidd-aide-renovation-energetique-2.html
www.adil60.org

EXTENSIONS & ANNEXES

12



Une extension contemporaine et discrète adossée au mur de clôture

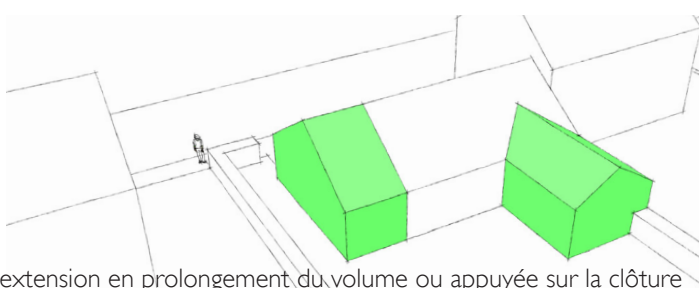
(Vaudancourt)

Les extensions, annexes et vérandas sont des solutions permettant d'obtenir une surface plus importante sans déménager. Cependant ces "ajouts" peuvent avoir un impact non négligeable sur le paysage ou sur l'aspect de la construction. Il est donc nécessaire de ne pas négliger la qualité de ces constructions et de réfléchir à leur insertion tout en respectant les règles qui y sont associées.



Véranda accolée au mur de pierre calcaire

(Chaumont-en-Vexin)



Une extension en prolongement du volume ou appuyée sur la clôture



Création d'une baie lumineuse sur une ancienne annexe

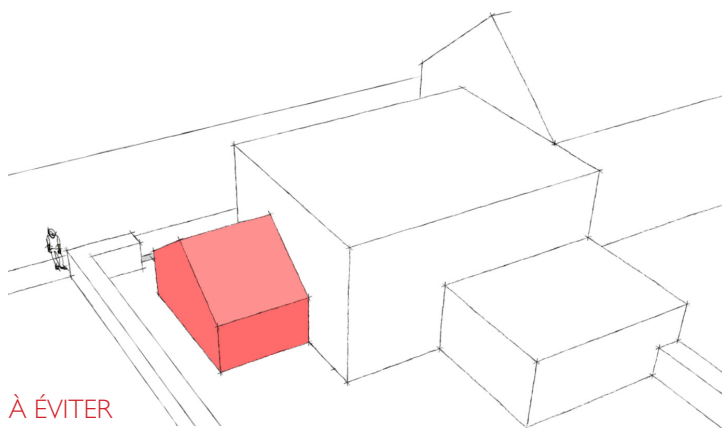
(Jaméricourt)

Architecte : Roger BERTRAND



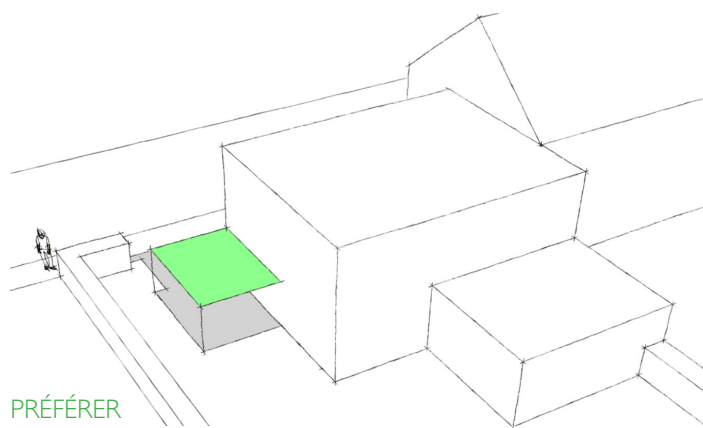
Une couleur sobre pour l'intégration

(Fresnes-l'Eguillon)



À ÉVITER

Le garage ne peut être pensé comme un volume à part...



PRÉFÉRER

... mais peut être un simple abri ouvert, sans mur

Avant d'envisager l'aspect de la construction

Se renseigner en Mairie sur les surfaces d'extension ou d'annexe possibles sur la parcelle et sur les règles d'implantation.

Veiller à respecter les contraintes réglementaires liées aux extensions et annexes telles que les règles de recul, la réglementation thermique selon la surface, les procédures telles que les permis de construire ou les déclarations préalables.



Habitation contemporaine accompagnée d'un abri ouvert. (Paluel)
CoBe Architecture & Mutabilis



Une extension sobre alliée à une isolation de la façade (Chartres)

Prévoir dans le budget de l'opération une isolation de l'enveloppe de l'ensemble de l'habitation pour ne pas créer un déséquilibre entre une extension très bien isolée et une partie principale de l'habitat déperditive.

Envisager une écriture architecturale plus contemporaine pour les extensions et les annexes (matériaux et formes). Il est possible d'utiliser des matériaux locaux tout en ayant une extension plus contemporaine.

Pour les extensions

Prévoir le développement de l'extension en prolongement de la construction avec une volumétrie s'inscrivant en continuité de l'existant.

Envisager la possibilité d'une terrasse au-dessus de l'extension ou d'une toiture végétalisée pour un plus grand confort de l'habitat (se renseigner en Mairie).

Apporter un soin particulier à la jonction entre l'habitation et son extension.

Pour les annexes

Intégrer l'annexe à un des murs de clôture lorsque cette dernière n'est pas rattachée à la construction principale.

Pour les garages

Préférer une structure légère, type abri, qui limitera l'impact visuel de cet élément et évitera d'en faire une pièce supplémentaire qui obligerait un stationnement sur l'espace public.

Le CAUE peut vous accompagner dans cette étape d'évolution de votre habitat en vous permettant de rencontrer gratuitement un architecte. Il est possible de contacter le CAUE pour prendre rendez-vous.

www.caue60.com

LES CLÔTURES

14



Mur composite (briques et moellons) clôturant un espace public

(Fresnes-l'Eguillon)

Architecte : Roger BERTRAND

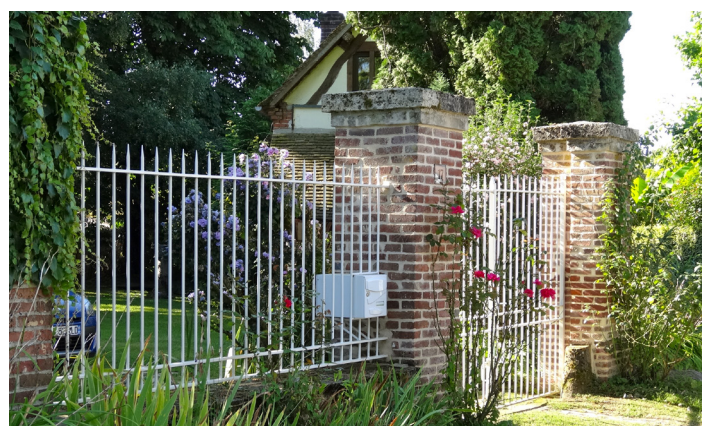
Les clôtures marquent les limites séparatives des habitations. Leur cohérence donne une identité à une commune. La multiplicité des clôtures qui va de paire avec l'utilisation d'espèces végétales banalisées comme le thuya crée des espaces hétéroclites et souvent sans charme dans les nouveaux quartiers.

ARVAL Architecture



Palissade de bois accompagnée d'une haie libre

(Loconville)



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

(Loconville)

Architectes : Diagonal, ALMA28, Archigone



Ferronneries contemporaines formant une clôture

(Mignières)

Avant d'entreprendre la construction d'un mur de clôture

Vérifier auprès de sa mairie la nécessité du dépôt d'une déclaration préalable de travaux pour édifier une clôture. Cette déclaration est obligatoire dans la plupart des cas. Vérifier également la hauteur autorisée dans le quartier par les documents d'urbanisme. Un règlement de clôture peut également être élaboré par la commune.

Envisager l'absence de clôture ou de haie particulièrement lorsque l'habitation reste proche de l'espace public.

Les clôtures

Intégrer les accessoires tels que les boîtes aux lettres, interphone et compteurs à la clôture en veillant à une insertion visuelle discrète.



Lotissement sans clôture

(Gouvieux)

Architecte : Jean-Pierre CORNET



Clôture contemporaine de gabions calcaires

(Magny-en-Vexin)

Observer les murs d'enceinte ou de clôture des constructions anciennes ainsi que les matériaux locaux qui sont utilisés pour s'inscrire dans une certaine continuité tant au niveau de la hauteur, que des matériaux et de leur agencement.

Conserver les anciens murs de pierre de taille, de brique, de moellon, de silex à nu sans appliquer un enduit couvrant l'ensemble de la surface.

Entretenir les harpages et les couronnements pour le maintien de la structure des murs.

Les portails

Harmoniser la couleur du portail avec celle des clôtures et des menuiseries de la construction.

Conserver la même hauteur pour le portail et le reste de la clôture.

Envisager l'utilisation de forme droite, pour le choix des portails, portillons et grilles.



Chemin sinueux entre murs calcaires protégés par des couronnements en tuiles mécaniques ou en appareillage de pierres

(Vaudancourt)

Le CAUE peut vous conseiller dans les choix de matériaux, de hauteur pour vos clôtures et d'essences pour vos haies

caue28.org/sites/default/files/pages-fichiers/I0_affiche_cloture.pdf

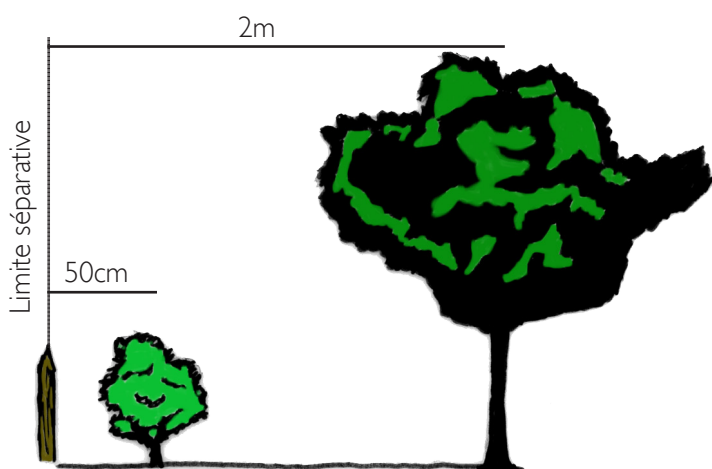
HAIES & PLANTATIONS

16



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

Les haies, les arbres isolés ou les plantations en pied de mur sont des composantes du paysage urbain. Ils constituent des éléments du domaine privé qui influencent fortement l'espace public et qui permettent d'apporter une unité paysagère au sein même de la commune.



Respecter une distance minimale de **50cm** pour les arbustes de **moins de 2m**, et une distance de **2m** pour les arbres de **plus de 2m**.

Respecter la distance entre le pied de l'arbre ou de l'arbuste et la limite de propriété (Art 672 Code Civil)



Fleurissement en pied de mur égayant la façade (Vaudancourt)



Aubépine



Noisetier



Houx



Charme



Pommier en arbre d'agrément (Vaudancourt)



Haie taillée



Haie libre

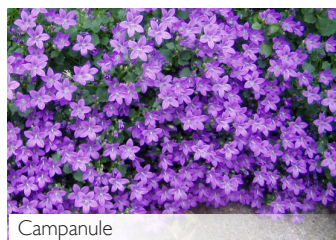


Haie brise-vent

Avant de choisir une espèce végétale

Envisager l'absence de clôtures ou de haies particulièrement lorsque l'habitation reste proche de l'espace public.

Se faire accompagner d'un paysagiste ce qui permettra une meilleure intégration paysagère et d'adapter l'entretien nécessaire des végétaux aux besoins du propriétaire.



Campanule



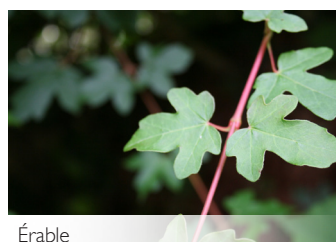
Sedum



Hellebore



Euphorbe



Érable



Hêtre



Tilleul



Sorbier

Les haies

Préférer des haies libres combinant plusieurs essences pour un aspect plus naturel qui évitera l'aspect "mur végétal" et qui sera plus résistant qu'une haie monospécifique (une seule espèce).

Éviter les essences banalisées telles que les haies de thuyas ou de lauriers et préférer des essences locales : houx, troène, aubépine, noisetier, charme commun ou érable champêtre par exemple.

Envisager l'aspect des végétaux au fil des saisons, la couleur de leurs bois, leurs fleurs, leurs fruits et leurs feuillages.

En pied de mur

Préférer des arbustes et des vivaces en pied de mur pour l'esthétisme des façades.

Privilégier les paillages naturels plutôt que les géotextiles.

Choisir une couleur dominante pour ces plantations qui peut être complétée par un camaïeu ou une seconde couleur : achillée, anémone, astilbe, campanule, delphinium, euphorbe, géranium vivace, graminée, hélianthe, hellebore, hosta, lilium, lichnis, persicaire, phlox, rudbeckia, sedum, etc.

Les arbres isolés

Conserver les arbres remarquables qui constituent un élément identitaire pour le territoire. Ils renseignent sur les pratiques agricoles locales et sur la nature des sols.

Effectuer un élagage approprié pour conserver la silhouette de ces arbres avec une taille douce sur les branches de petit diamètre ne réduisant le volume que d'un tiers.

Préférer des espèces adaptées au territoire : érable, châtaignier, hêtre, noyer, chêne, saule, sorbier, tilleul etc.

Le CAUE peut vous conseiller dans les choix de matériaux, de hauteur pour vos clôtures et d'essences pour vos haies

LES OUVERTURES

18



Réhabilitation d'un bâtiment en pierre conservant les tableaux des ouvertures d'origine

(Serans)

Les ouvertures sont un élément essentiel de l'habitation, fournissant lumière, chaleur, aération ainsi qu'une vue sur l'extérieur. Alors que pour les constructions anciennes, les dimensions des ouvertures restaient contenues, aujourd'hui les progrès techniques offrent de plus grandes possibilités. Les baies doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

Architecte : OPUS 5

Architecte : Jean-Pierre CORNET



Réhabilitation d'une baie d'un mur de pierre (Louviers)



Panneaux bois coulissants (Magny-en-Vexin)

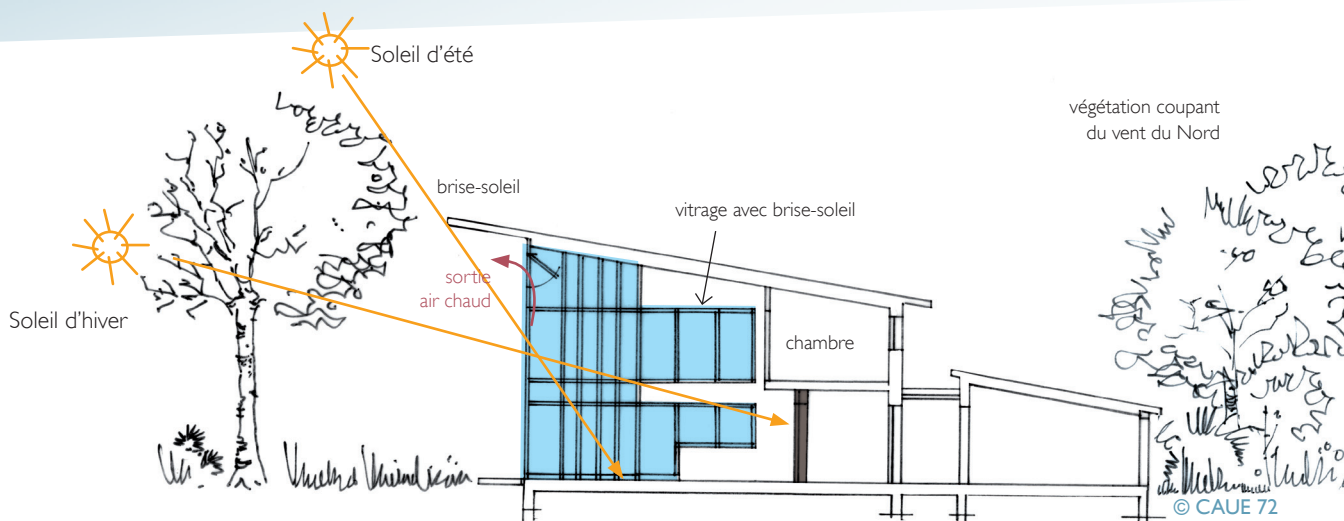


Des percements traditionnels composant la façade (Boury-en-Vexin)

Architecte : Arnaud COUTINE



De larges ouvertures pour un confort intérieur (Lamorlaye)



Avant de percer de nouvelles ouvertures

Prendre contact avec la commune pour effectuer une déclaration préalable de travaux lorsqu'une ouverture est créée.

Cette démarche est également nécessaire pour un changement de fenêtre ou de volet lorsque ce dernier n'est pas réalisé à l'identique.

Observer le dessin des ouvertures sur les constructions anciennes et modernes en portant une attention particulière sur le rythme qu'elles donnent à la façade.

Architectes : Fabrice VINEY



Ouvertures en angles pour une meilleure luminosité (Compiègne)

Architecte : Olivier BRIÈRE



De grandes baies vitrées pour des volumes lumineux (Compiègne)

Les constructions neuves

Veiller à respecter la proportion de surface vitrée indiquée par la réglementation thermique en cours. En effet la RT 2012 indique qu'au moins 1/6 de la surface habitable doit être reportée en ouverture sur les façades.

Privilégier les ouvertures larges orientées vers le Sud, qui apporteront plus de lumière et de chaleur à la construction et permettront des économies d'énergies.

L'entretien pour le bâti ancien

Les fenêtres sont traditionnellement à 2 vantaux ouvrant à la française.

S'inspirer des ouvertures d'origine, de leurs proportions et de leurs matériaux pour une composition harmonieuse des percements sur la façade d'une maison ancienne.

Peindre les menuiseries plutôt que les vernir, en profiter pour harmoniser leur couleur avec celle de la façade, de la clôture et des éléments de détails, tels les boîtes aux lettres et les éléments de ferronneries.

Veiller à conserver les modénatures (proportions et disposition de l'ensemble des moulures qui caractérisent une façade) en gardant l'aspect original des encadrements de fenêtres. Notamment, penser à préserver linteaux et appuis souvent en pierres calcaires ou briques.

Conserver les volets en bois à deux battants.

Éviter les écharpes en Z, préférer 2 ou 3 barres horizontales selon les dimensions des volets.

Compenser par une bonne ventilation, dans le cas d'un remplacement des fenêtres qui améliore l'isolation mais atténue le renouvellement d'air.

Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour la création ou la réhabilitation de vos ouvertures. www.caue60.com
www.urcaue-paysdelaloire.com/Comment-concevoir-sa-maison.html

CONSTRUCTIONS MAISONS NEUVES

20



Maison contemporaine reprenant le volume et la forme d'une construction traditionnelle

(Fleury)

Architecte : Joël BONNARD

La construction d'une maison correspond à des besoins personnels qui varient selon les époques. C'est pourquoi les constructions neuves doivent adopter une architecture d'aujourd'hui pour répondre aux nouvelles exigences de confort tout en s'adaptant à l'environnement.



Mur verrier



Zinc et terre cuite



Usage du bois pour une construction contemporaine

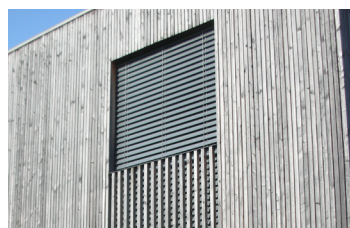


(Délincourt)

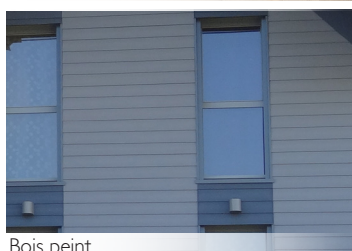
Architectes : PERCHE & BOUGEAULT



Moellons et vitrage



Bois vertical



Bois peint



Blocs pierres calcaires sans mortier



Une forme et des matériaux traditionnels

(Aisne)

Avant d'acheter un terrain et de faire construire

Prendre contact avec la Mairie pour connaître les dispositions réglementaires concernant la constructibilité dans la commune et sur le terrain envisagé.

Définir ses besoins en tant qu'usager, le nombre de pièces, leurs connexions entre elles, leurs ouvertures sur l'extérieur. Plus le programme de la construction sera précis, plus les choix constructifs seront aisés.

Se renseigner sur les risques naturels et technologiques qui peuvent impacter le terrain.

Se faire accompagner par des professionnels du cadre de vie, architecte, urbaniste et paysagiste pour lever des doutes.

Architecte : Lionel MOODE



Offrir un maximum d'ouverture vers le jardin (Neuville-Bosc)

Architecte : Bruno VIALLE



Une construction qui valorise son environnement (Cuigy-en-Bray)

Penser à l'intégration du projet

Observer et analyser l'environnement bâti, notamment les hauteurs et le volume des constructions pour s'en inspirer.

Considérer les éléments naturels en vis-à-vis de la future construction, ils pourront guider les vues à privilégier.

Prendre en compte la végétation existante pour révéler les formes de l'architecture de la maison.

Privilégier l'accès du terrain, en se renseignant sur les voiries existantes et à venir, pour favoriser une implantation de proximité.

Vérifier les conditions de raccordement aux différents réseaux : gaz, électricité, eau, assainissement (autonome ou collectif) et téléphone.

Rechercher une cohérence entre les matériaux utilisés et la forme que prendra la construction.

Des règles à respecter

Se renseigner auprès de la Mairie des règles de prospect, implantation, hauteur et volume notamment les indications présentes dans les documents d'urbanisme ; POS, PLU ou carte communale.

Vérifier si le terrain est situé dans un site classé ou inscrit, ou à proximité de monuments historiques.

Observer et s'informer sur les différentes contraintes qui peuvent exister : servitudes et droits de passage, nuisances sonores ou olfactives, évolutions possibles du paysage environnant etc.

Respecter les normes énergétiques (en cours en 2014), la RT 2012 qui visent à des constructions bio-climatiques, c'est-à-dire qui sont capables d'emmagasiner la chaleur et de la conserver lors des saisons plus froides, mais également de rester fraîches en période estivale.

Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour vous conseiller dans vos démarches et vos choix architecturaux, urbains et paysagers.

www.caue60.com

<http://www.urcaue-paysdelaloire.com/Comment-concevoir-sa-maison.html>



Cette charte a été réalisée à la demande de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, par le CAUE de l'Oise et approuvée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise.

Communauté de Communes du Vexin-Thelle : 6 Rue Bertinot Juel Espace Vexin-Thelle n°5,
60 240 CHAUMONT-EN-VEXIN 03 44 49 15 15

CAUE de l'Oise : 4 rue de l'Abbé du Bos 60 000 BEAUVAIS, 03 44 82 14 14

STAP - Architecte des Bâtiments de France : Palais National 60 200 COMPIEGNE 03 44 38 69 40

ADIL de l'Oise : 36 Rue Jean Racine, 60 000 BEAUVAIS, 03 44 48 61 30

CAL PACT de l'Oise : 28 rue du Pont d'Arcole, 60 000 BEAUVAIS, 03 44 02 21 93

Maisons Paysannes de l'Oise : 16 rue de l'Abbé Gellée, 60 000 BEAUVAIS, 03 44 45 77 74

Ordre des Architectes de Picardie : 15 rue Marc Sangnier, 80 000 AMIENS, 03 22 92 06 83