COMMUNE DE MONTAGNY EN VEXIN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 30 Juin 2021 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES

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 générales page 7

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE UA page 13
CHAPITRE 2 - ZONE UB page 20
CHAPITRE 3 - ZONE UY page 26

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 - ZONE 2AU page 31

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles, et forestières

CHAPITRE 1 - ZONE A page 36
CHAPITRE 2 - ZONE N page 41

TITRE V - Liste des emplacements réservés page 45

TITRE VI - Quels végétaux pour quels aménagements page 47

TITRE VII - Charte du Vexin Thelle page 52

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
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

EXTENSION

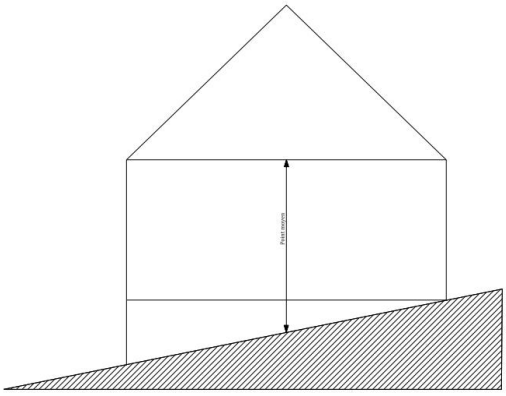
Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci (communication avec l'existant). Les annexes jointives ne sont pas considérées comme une extension : il n'y a donc pas nécessité d'une communication interne avec la construction existante. La surélévation fait également partie des extensions.

FAÇADE DE CONSTRUCTION

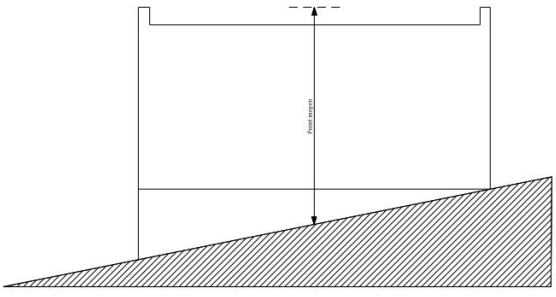
Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade principale sur rue (façade principale parallèle à l'alignement), pignon inclus, à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement jusqu'à l'acrotère ou à la ligne d'égout du toit. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.



Point moyen à la ligne d'égout de toiture



Point moyen à l'acrotère

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 de MONTAGNY EN VEXIN.

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 MONTAGNY EN VEXIN comporte TROIS 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 Uy : Zone correspondant à des activités économiques, implantées en entrée Nord du territoire.

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

Dans le P.L.U. de MONTAGNY EN VEXIN, une zone AU a été définie :

- ZONES 2AU : Zone de développement à long terme à vocation d'habitat et d'équipements publics. Une modification sera nécessaire pour aménager cette zone.

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

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

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

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

Un secteur de zone Nj a été créé pour des jardins existants.

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.113-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

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

ARTICLE V - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

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

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

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

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

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

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

Article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

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

Ua I - Usage des sols et destinations des constructions

Ua I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « Ua » est une zone urbaine du centre bourg historique accueillant 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.

Ua 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,

I.2.3 - la construction d'une ou de deux annexes par parcelle d'une surface cumulée égale ou inférieure à 25 m^2 d'emprise au sol,

I.2.4 - lorsqu'une parcelle accueille déjà une annexe (présente avant l'entrée en vigueur du PLU), la construction d'une nouvelle annexe (après entrée en vigueur du PLU) est autorisée dans la limite de l'article précédent I.2.3,

I.2.5 - les activités artisanales et commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,

I.2.6 - les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

I.2.7 - les bureaux,

I.2.8 - l'hébergement touristique…

Ua 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 habitats légers de loisirs à l'exception des mobil-homes pendant un chantier de construction,

I.3.4 - les dépôts sauvages,

I.3.5 - les bâtiments agricoles à vocation d'élevage,

I.3.6 - les groupes de garages,

I.3.7 - les affouillements de sol sauf pour les ouvrages hydrauliques,

I.3.8 - l'ouverture de carrières,

I.3.9 - les entrepôts.

Ua I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale
Sans objet.

Ua II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Ua 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 7 mètres à l'égout de toiture. Des dépassements en hauteur sont autorisés pour des éléments techniques.
II.1.2 - La hauteur des bâtiments, autres que les maisons individuelles et les constructions agricoles, 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. Les annexes non accolées ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4 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. Une distance minimale de 4 m devra être observée sauf en cas de contraintes techniques.
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 1,90 mètre.

II.1.7 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.4 et II.1.6, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.
II.1.8 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

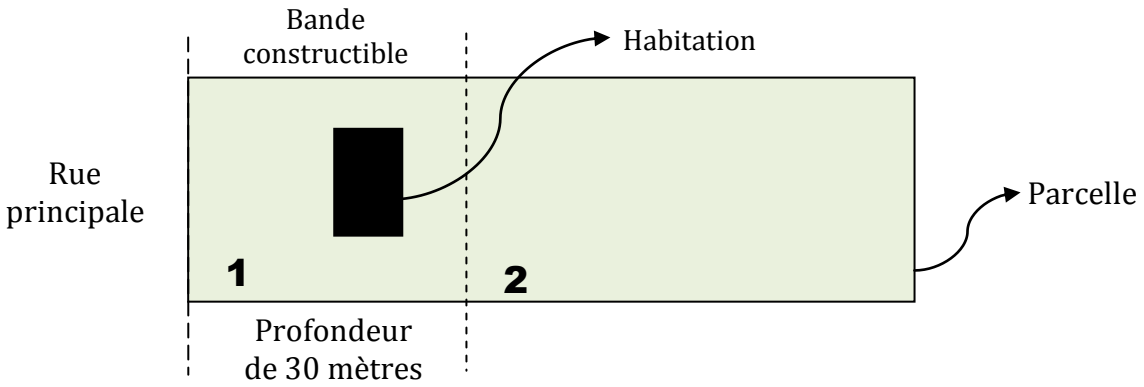
II.1.9 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 30 mètres, à compter de l'alignement sur rue (cf. croquis page suivante).

II.1.10 - Au-delà de cette bande de 30 mètres, sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des annexes (d'une surface inférieure ou égale à 25m²) existantes à la date d'approbation du PLU,
- la construction d'une nouvelle annexe d'une surface inférieure ou égale à 25 m²,
- la construction de bâtiments à usage économique.

II.1.11 - L'extension d'une construction existante présente dans la bande des 30 mètres sera autorisée en dehors de cette bande.

Schéma de principe de la bande constructible et des droits à construire :



Dans la partie **1**, depuis la rue jusqu'à une profondeur de 30 mètres, seules les nouvelles habitations sont autorisées. Ensuite dans la partie **2**, depuis la bande constructible jusqu'au fond de la propriété foncière, la construction d'une nouvelle habitation est interdite, l'extension des constructions existantes (présentes ou non dans la bande des 30 m) est autorisée, la construction d'une nouvelle annexe (surface maximale de 25 m²) est autorisée et les bâtiments à usage économique sont autorisés.

Ua 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.

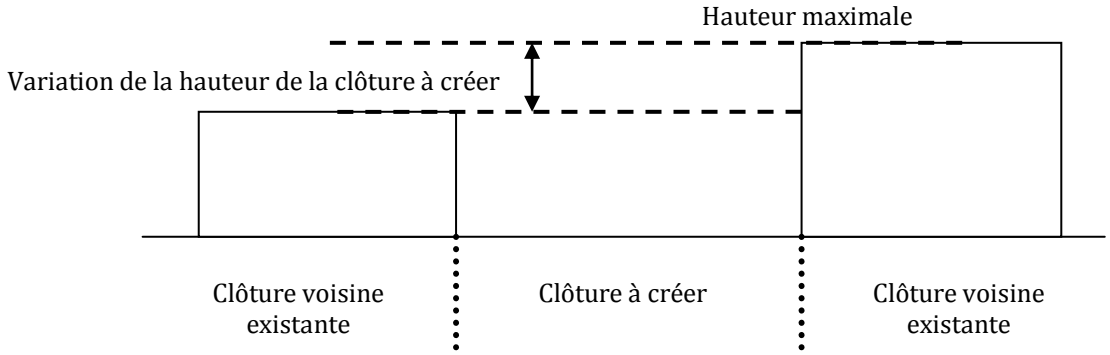
II.2.2 - Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, …) à l'exclusion du blanc pur.

II.2.3 - Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

II.2.4 - 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.2.5 - La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.
II.2.6 - L'aspect des toitures doit être de ton « tuiles brunes » sans côtes verticales apparentes. La charte du Vexin Thelle est jointe en annexe de ce règlement.
II.2.7 - Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.
II.2.8 - La pente des toitures des extensions et des annexes accolées, ou non, au bâtiment principal pourra être inférieure à 45°, à l'exception des toitures plates végétalisées.
II.2.9 - Les toitures terrasses végétalisées sont uniquement autorisées pour les annexes.
II.2.10 - Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.
II.2.11 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques devront par leur couleur, aspect et géométrie correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, leur implantation devra être prévue au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel.
II.2.12 - 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.2.13 - 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.2.14 - 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 Thelle est jointe en annexe de ce règlement.
II.2.15 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie et doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions.
II.2.16 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.
II.2.17 - Les clôtures peuvent être constituées de murets de 0,50 m de hauteur, de grillage doublé d'une haie vive… Les végétaux seront repris parmi les essences locales. Une liste réalisée par le CAUE est jointe.

II.2.18 - La hauteur maximale des clôtures doit se caler sur les gabarits des clôtures voisines. En cas de clôtures voisines de différentes hauteurs, le choix reste à l'appréciation du pétitionnaire dans l'écart constaté.



II.2.19 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics ainsi que pour les installations et constructions agricoles.
II.2.20 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : elles devront être perméables afin d'assurer une transparence hydraulique, permettre une libre circulation de la biodiversité et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

Ua 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 plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales (réalisée par le CAUE 60) est annexée à ce règlement écrit.
II.3.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou être masquées par un rideau de verdure.
II.3.4 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

Ua II.4 - Stationnement

II.4.1 - Pour les habitations :
II.4.1.1 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par habitation nouvelle.
II.4.1.2 - Deux places de stationnement devront être créées par logement créé lors du changement de destination d'un bâtiment existant.

II.4.2 - Pour les constructions nouvelles autres qu'habitation : le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique. En particulier, il est exigé :

II.4.2.1 - Pour les constructions à usage de bureau et activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher,

II.4.2.2 - Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente,

II.4.2.3 - Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m^2 de surface de restaurant,

II.4.2.4 - A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des employés, des camions et divers véhicules utilitaires.

II.4.2.5 - Une tranche est due lorsqu'elle est entamée.

II.4.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

II.4.4 - En dehors des périmètres éloigné et rapproché du captage d'eau potable, l'utilisation de matériaux perméables favorisera l'infiltration des eaux de surface.

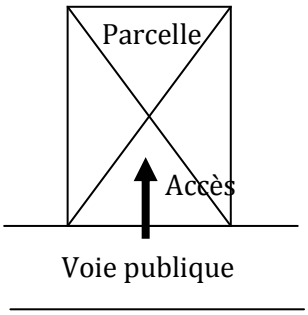
II.4.5 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics et les constructions agricoles.

II.4.6 - 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).

Ua III - Equipements et réseaux

Ua 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. Un terrain desservi par une servitude n'est pas constructible.



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.1.5 - Les murs protégés pourront faire l'objet d'un percement pour la création d'un accès unique et dans le cadre de l'aménagement d'une dent creuse.

Ua 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.2.2 - Assainissement des eaux usées : Un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle.

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, le mode d'évacuation des eaux pluviales devra privilégier l'infiltration in situ lorsque la nature du sol et/ou du sous-sol le permet.

La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par des essais de perméabilité de type Porchet :

- Dans le cas d'une perméabilité supérieure à 1.10-6 m/s, on considèrera que l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- Dans le cas d'une perméabilité inférieure à 1.10-6 m/s, on considèrera que l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible et un rejet à débit régulé vers un exutoire devra être envisagé.

Dans le cas où l'infiltration ne serait pas possible, il y aura lieu de mettre en place des dispositifs de tamponnement (bassins, cuve de récupération avec débit de fuite…) afin de ne pas surcharger les réseaux existants situés en aval. Le débit de fuite est limité à 1 l/s/ha (1 l/s si S< 1 ha) et doit permettre la vidange de l'ouvrage sur une période comprise en 24h et 48 h.
Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux filaires seront aménagés en souterrain 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.
Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

Ub I - Usage des sols et destinations des constructions

Ub 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.

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

Sont autorisés :

I.2.1 - les habitations

I.2.2 - la construction d'une ou de deux annexes par parcelle d'une surface cumulée égale ou inférieure à 25 m^2 d'emprise au sol.

I.2.3 - Lorsqu'une parcelle accueille déjà une annexe (présente avant l'entrée en vigueur du PLU), la construction d'une nouvelle annexe (après entrée en vigueur du PLU) est autorisée dans la limite de l'article précédent I.2.3.

I.2.4 - les activités artisanales et commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,

I.2.5 - Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

I.2.6 - les bureaux,

I.2.7 - l'hébergement touristique…

Ub 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 habitats légers de loisirs à l'exception des mobil-homes pendant un chantier de construction,

I.3.4 - les dépôts sauvages,

I.3.5 - les bâtiments agricoles à vocation d'élevage,

I.3.6 - les groupes de garages,

I.3.7 - les affouillements de sol sauf pour les ouvrages hydrauliques,

I.3.8 - l'ouverture de carrières.

I.3.9 - les entrepôts.

Ub I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Ub II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Ub 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 par rapport au terrain naturel avant travaux.

II.1.2 - La hauteur des bâtiments, autres que maisons individuelles, 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. Les annexes non accolées ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4 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. Une distance minimale de 4 m devra être observée sauf en cas de contraintes techniques.

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.1.7 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.4 et II.1.6, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

II.1.8 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

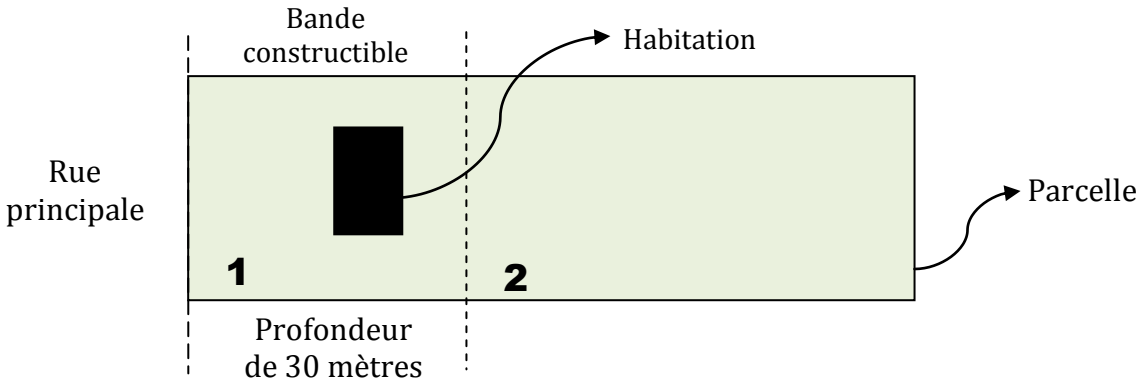
II.1.9 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 30 mètres, à compter de l'alignement sur rue.

II.1.10 - Au-delà de cette bande de 30 mètres, sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des annexes (d'une surface inférieure ou égale à 25m^2) existantes à la date d'approbation du PLU,
- la construction d'une nouvelle annexe d'une surface inférieure ou égale à 25 m^2,
- la construction de bâtiments à usage économique.

II.1.11 - L'extension d'une construction existante présente dans la bande des 30 mètres sera autorisée en dehors de cette bande.

Schéma de principe de la bande constructible et des droits à construire :



Dans la partie **1**, depuis la rue jusqu'à une profondeur de 30 mètres, seules les nouvelles habitations sont autorisées. Ensuite dans la partie **2**, depuis la bande constructible jusqu'au fond de la propriété foncière, la construction d'une nouvelle habitation est interdite, l'extension des constructions existantes (présentes ou non dans la bande des 30 m) est autorisée, la construction d'une nouvelle annexe (surface maximale de 25 m^2) est autorisée et les bâtiments à usage économique sont autorisés.

Ub 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 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 ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
II.2.5 - 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 : ils seront encastrés et de même teinte que le matériau de couverture initial.
II.2.6 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des couleurs sont toutefois autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …). La charte du Vexin Thelle est jointe en annexe de ce règlement.
II.2.7 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
II.2.8 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.9 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses horizontales, grillage est fixée à 2 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…). Une clôture composée d'un muret de 1,20 m surmonté d'un grillage de 0,80 m est autorisée. Les grilles en treillis soudés sont autorisées.
II.2.10 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.
II.2.11 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : elles devront être perméables afin d'assurer une transparence hydraulique, permettre une libre circulation de la biodiversité et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

Ub 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 - Concernant les alignements d'arbres, haies, éléments éco-paysagers figurant au plan et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- la coupe et abattage d'arbres devront être soumis à une déclaration préalable,
- les continuités écologiques devront être préservées,
- les exhaussements et affouillements sont interdits,
- les clôtures avec soubassements sont interdites.

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 (réalisée par le CAUE 60) est annexée à ce règlement écrit.
II.3.5 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.
II.3.6 - Une bande inconstructible de 30 mètres est à respecter en limite avec les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
II.3.7 - Une bande inconstructible de 30 mètres depuis les boisements est imposée afin d'assurer une zone de tamponnement des nuisances liées à la végétation (manque d'ensoleillement, chute d'arbres, mousse, etc. …) et de favoriser la biodiversité en lisière forestière.

Ub II.4 - Stationnement

II.4.1 - Pour les habitations :
II.4.1.1 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par habitation nouvelle.

II.4.1.2 - Deux places de stationnement devront être créées par logement créé lors du changement de destination d'un bâtiment existant.

II.4.2 - Pour les constructions nouvelles autres qu'habitation : le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique. En particulier, il est exigé :

II.4.2.1 - Pour les constructions à usage de bureau et activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher,

II.4.2.2 - Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente,

II.4.2.3 - Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m^2 de surface de restaurant,

II.4.2.4 - A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des employés, des camions et divers véhicules utilitaires.

II.4.2.5 - Une tranche est due lorsqu'elle est entamée.

II.4.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

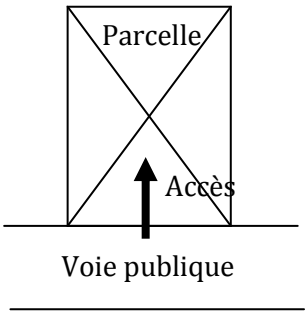
II.4.4 - Les projets d'aménagements et de production de logements devront prendre toutes les dispositions pour faciliter l'accès des futures constructions aux personnes à mobilité réduite (PMR).

II.4.5 - En dehors des périmètres éloigné et rapproché du captage d'eau potable, l'utilisation de matériaux perméables favorisera l'infiltration des eaux de surface.

Ub III - Equipements et réseaux

Ub 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. Un terrain desservi par une servitude n'est pas constructible.



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.1.5 - Les murs protégés pourront faire l'objet d'un percement pour la création d'un accès unique et dans le cadre de l'aménagement d'une dent creuse.

Ub 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.2.2 - Assainissement des eaux usées : un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle.

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, le mode d'évacuation des eaux pluviales devra privilégier l'infiltration in situ lorsque la nature du sol et/ou du sous-sol le permet.

La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par des essais de perméabilité de type Porchet :

- Dans le cas d'une perméabilité supérieure à 1.10-6 m/s, on considèrera que l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- Dans le cas d'une perméabilité inférieure à 1.10-6 m/s, on considèrera que l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible et un rejet à débit régulé vers un exutoire devra être envisagé.

Dans le cas où l'infiltration ne serait pas possible, il y aura lieu de mettre en place des dispositifs de tamponnement (bassins, cuve de récupération avec débit de fuite…) afin de ne pas surcharger les réseaux existants situés en aval. Le débit de fuite est limité à 1 l/s/ha (1 l/s si S< 1 ha) et doit permettre la vidange de l'ouvrage sur une période comprise en 24h et 48 h.
Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux filaires seront aménagés en souterrain 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 Uy

Qualification de la zone : Zone urbaine à vocation économique.

Uy I - Usage des sols et destinations des constructions

Uy I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « Uy » est une zone située en entrée Nord du bourg.

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

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

Sont autorisés :

I.2.1 - les activités industrielles,

I.2.2 - les activités artisanales et commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,

I.2.3 - Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

I.2.4 - les bureaux,

I.2.5 - les activités de restauration,

I.2.6 - les changements de destination des constructions existantes,

I.2.7 - les stockages nécessaires aux entreprises existantes doivent être compatibles avec la présence des logements.

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

Sont interdits :

I.3.1 - les nouvelles habitations à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage liées à l'activité,

I.3.2 - les dépôts sauvages,

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

Uy I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Uy II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Uy II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

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 observer un recul, par rapport aux limites séparatives, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

II.1.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.2 et II.1.3, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Uy 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 couvertures seront de couleur sombre et mate.

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 : ils seront encastrés et de même teinte que le matériau de couverture initial.

II.2.5 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des couleurs sont toutefois autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …). La charte du Vexin Thelle 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 minérales, lisses horizontales, grillage est fixée à 2 mètres. Une clôture composée d'un muret de 1,20 m surmonté d'un grillage de 0,80 m est autorisée. Les grilles en treillis soudés sont autorisées.

II.2.8 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : elles devront être perméables afin d'assurer une transparence hydraulique, permettre une libre circulation de la biodiversité et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

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

II.3.3 - Une bande inconstructible de 30 mètres depuis les boisements est imposée afin d'assurer une zone de tamponnement des nuisances liées à la végétation (manque d'ensoleillement, chute d'arbres, mousse, etc. …) et de favoriser la biodiversité en lisière forestière.

Uy II.4 - Stationnement

II.4.1 - Le stationnement des véhicules 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 - En dehors des périmètres éloigné et rapproché du captage d'eau potable, l'utilisation de matériaux perméables favorisera l'infiltration des eaux de surface.

Uy III - Equipements et réseaux

Uy 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.

Uy 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.2.2 - Assainissement des eaux usées : un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle.

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, le mode d'évacuation des eaux pluviales devra privilégier l'infiltration in situ lorsque la nature du sol et/ou du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par des essais de perméabilité de type Porchet :

- Dans le cas d'une perméabilité supérieure à 1.10-6 m/s, on considèrera que l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- Dans le cas d'une perméabilité inférieure à 1.10-6 m/s, on considèrera que l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible et un rejet à débit régulé vers un exutoire devra être envisagé.

Dans le cas où l'infiltration ne serait pas possible, il y aura lieu de mettre en place des dispositifs de tamponnement (bassins, cuve de récupération avec débit de fuite…) afin de ne pas surcharger les réseaux existants situés en aval. Le débit de fuite est limité à 1 l/s/ha (1 l/s si S< 1 ha) et doit permettre la vidange de l'ouvrage sur une période comprise en 24h et 48 h.
Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux filaires seront aménagés en souterrain 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 2AU

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'habitat et d'équipements publics, 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).

Une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone.

2AU I - Usage des sols et destinations des constructions

2AU I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « 2AU » est une zone de renouvellement urbain du centre bourg pouvant accueillir de l'habitat, des services, des activités économiques, des équipements publics.

I.1.2 - La zone à urbaniser ou « 2AU » concerne un secteur à desservir par les réseaux.

I.1.3 - La zone 2AU ne pourra être aménagée qu'après modification du PLU.

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

Seuls sont autorisés :

I.2.1 - Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2AU 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.

2AU I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2AU II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

2AU II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

II.1.3 - Les constructions doivent 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.

2AU 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 couvertures seront de couleur sombre et mate.

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 : ils seront encastrés et de même teinte que le matériau de couverture initial.

II.2.5 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des couleurs sont toutefois autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …). La charte du Vexin Thelle 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 minérales, lisses horizontales, grillage est fixée à 2 mètres. Une clôture composée d'un muret de 1,20 m surmonté d'un grillage de 0,80 m est autorisée. Les grilles en treillis soudés sont autorisées.

II.2.8 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : elles devront être perméables afin d'assurer une transparence hydraulique, permettre une libre circulation de la biodiversité et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

2AU 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 - Une bande inconstructible de 30 mètres depuis les boisements est imposée afin d'assurer une zone de tamponnement des nuisances liées à la végétation (manque d'ensoleillement, chute d'arbres, mousse, etc. …) et de favoriser la biodiversité en lisière forestière.

2AU II.4 - Stationnement

II.4.1 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.
II.4.2 - En dehors des périmètres éloigné et rapproché du captage d'eau potable, l'utilisation de matériaux perméables favorisera l'infiltration des eaux de surface.
II.4.3 - 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).

2AU III - Equipements et réseaux

2AU 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.

2AU 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.2.2 - Assainissement des eaux usées : un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle.

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, le mode d'évacuation des eaux pluviales devra privilégier l'infiltration in situ lorsque la nature du sol et/ou du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par des essais de perméabilité de type Porchet :

- Dans le cas d'une perméabilité supérieure à 1.10-6 m/s, on considèrera que l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- Dans le cas d'une perméabilité inférieure à 1.10-6 m/s, on considèrera que l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible et un rejet à débit régulé vers un exutoire devra être envisagé.

Dans le cas où l'infiltration ne serait pas possible, il y aura lieu de mettre en place des dispositifs de tamponnement (bassins, cuve de récupération avec débit de fuite…) afin de ne pas surcharger les réseaux existants situés en aval. Le débit de fuite est limité à 1 l/s/ha (1 l/s si S< 1 ha) et doit permettre la vidange de l'ouvrage sur une période comprise en 24h et 48 h.
Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux filaires seront aménagés en souterrain 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.

A I - Usage des sols et destinations des constructions

A 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.

A 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 ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole pour les coopératives d'utilisation de matériel agréées,

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

I.2.3 - Les constructions, installations et travaux nécessaires à des équipements d'intérêt collectif 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 - 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.2.5 - 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 - Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet :

I.2.6.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol),

I.2.6.2 - de la construction d'annexes dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,

I.2.6.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

I.2.6.4 - Les annexes seront limitées à une par parcelle et ne devront pas dépasser la surface de 25 m^2.

A 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.

A I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

A II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

A II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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 des RD 157 et RD 983.

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.1.7 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.3 et II.1.6, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Rappel : La charte du Vexin Thelle est jointe en annexe de ce règlement.

Pour l'habitation :

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

II.2.5 - 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 : ils seront encastrés et de même teinte que le matériau de couverture initial.

II.2.6 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des couleurs sont toutefois autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …). La charte du Vexin Thelle est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.7 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.8 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.9 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses horizontales, grillage est fixée à 2 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.2.10 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

II.2.11 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : elles devront être perméables afin d'assurer une transparence hydraulique, permettre une libre circulation de la biodiversité et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

Pour le bâtiment agricole :

II.2.12 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain naturel sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

II.2.13 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

II.2.14 - Les matériaux de couverture seront mâtes et de couleur sombre. Le zinc est autorisé.

II.2.15 - 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.2.16 - L'emploi de tous matériaux brillants et de récupération est interdit.
II.2.17 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : elles devront être perméables afin d'assurer une transparence hydraulique, permettre une libre circulation de la biodiversité et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

A 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 - Concernant les alignements d'arbres, haies, éléments éco-paysagers figurant au plan et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- la coupe et abattage d'arbres devront être soumis à une déclaration préalable,
- les continuités écologiques devront être préservées,
- les exhaussements et affouillements sont interdits,
- les clôtures avec soubassements sont interdites.

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.3.4 - Une bande inconstructible de 30 mètres depuis les boisements est imposée afin d'assurer une zone de tamponnement des nuisances liées à la végétation (manque d'ensoleillement, chute d'arbres, mousse, etc. …) et de favoriser la biodiversité en lisière forestière.

A II.4 - Stationnement

II.4.1 - Le stationnement des véhicules 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.

A III - Equipements et réseaux

A 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.

A 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 sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier 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 : un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle.

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, le mode d'évacuation des eaux pluviales devra privilégier l'infiltration in situ lorsque la nature du sol et/ou du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par des essais de perméabilité de type Porchet :

- Dans le cas d'une perméabilité supérieure à 1.10-6 m/s, on considèrera que l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- Dans le cas d'une perméabilité inférieure à 1.10-6 m/s, on considèrera que l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible et un rejet à débit régulé vers un exutoire devra être envisagé.

Dans le cas où l'infiltration ne serait pas possible, il y aura lieu de mettre en place des dispositifs de tamponnement (bassins, cuve de récupération avec débit de fuite…) afin de ne pas surcharger les réseaux existants situés en aval. Le débit de fuite est limité à 1 l/s/ha (1 l/s si S< 1 ha) et doit permettre la vidange de l'ouvrage sur une période comprise en 24h et 48 h.
Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux filaires seront aménagés en souterrain 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 de zone Nj a été créé pour des jardins existants.

N I - Usage des sols et destinations des constructions

N 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 « Nj » reprend des jardins.

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

Seuls sont autorisés :

I.2.1 - Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
I.2.2 - Dans le secteur Nj, seuls les abris de jardin sont autorisés.

N 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.

N I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

N II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

N II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - Dans la zone N et secteur Nj, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.
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.

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

Rappel : La charte du Vexin Thelle est jointe en annexe de ce règlement.

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 clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : elles devront être perméables afin d'assurer une transparence hydraulique, permettre une libre circulation de la biodiversité et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

N 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.3.3 - Une bande inconstructible de 30 mètres est à respecter en limite avec les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

N II.4 - Stationnement

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

N III - Equipements et réseaux

N 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.

N 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.2.2 - Assainissement des eaux usées : un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

III.2.3 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

TITRE V

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.
L'article L.151-41 du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 9 emplacements réservés :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	N° parcelle et section cadastrale	Surface
1 - Création d'une liaison piétonne	Commune	Section AB, numéros 321 et 322 (en partie)	100 m²
2 - Création d'un parc paysager et de stationnements	Commune	Section AB, numéros 142 et 143	6 772 m²
3 - Création d'un ouvrage hydraulique	Commune	Section AB, numéros 256, 258, 257, 130 et 140 En partie parcelles n°259, 139, 138, 137, 136, 135, 134 et 133	3 060 m²
4 - Création d'un ouvrage hydraulique	Commune	Section AC, numéro 153 (en partie)	3 850 m²
5 - Création d'un aménagement sécuritaire en entrée de commune	Commune	Section AB, numéros 353, 240, 355, 244 et 245 Section AB n°354, 356, 174 et 239 (en partie)	830 m²
6 - Création d'un aménagement sécuritaire en entrée de commune	Commune	Section AB, numéros 198 et 199 176 (en partie) Section B n°17 (en partie)	690 m²
7 - Création d'un aménagement sécuritaire en entrée de commune	Commune	Section AC n°147 (en partie)	600 m²
8 - Aménagement pour groupe scolaire : création d'un parking et d'un accès technique et PPMS (Plan Particulier de Mise en Sûreté)	Commune	Section AB, numéro 22	180 m²
9 - Aménagement urbain	Commune	Section AD n°79, 181 et 182	4 965 m²
	TOTAL		**21 047 m²**

Les emplacements réservés sont repris sur les plans de zonage.

TITRE VI

QUELS VEGETAUX POUR QUELS AMENAGEMENTS ?

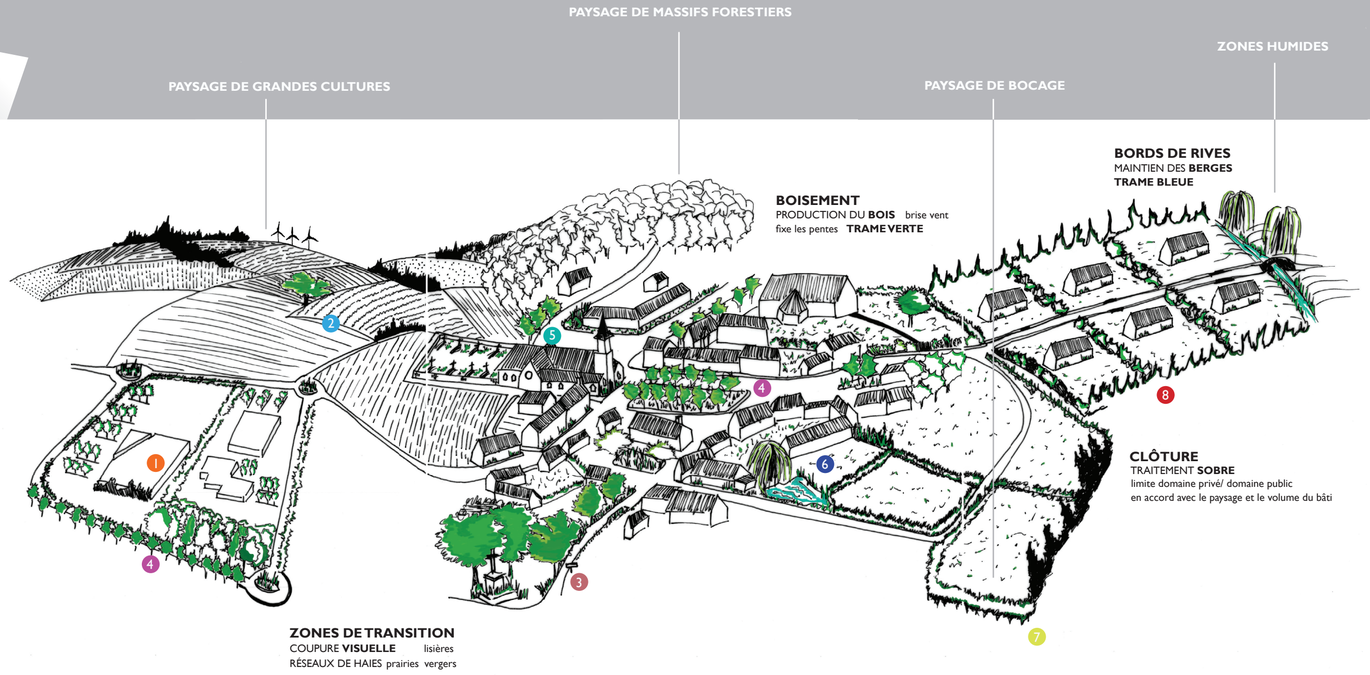
Source CAUE

QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Un projet d'aménagement paysager fait partie d'un ensemble de plus grande échelle intégrant l'espace bâti, l'environnement, le petit patrimoine…

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global de la commune.
Quelles sont les particularités qui marquent son identité et son caractère individuel qui le rend attirant ?
Quelle est l'ambiance générale désirée ?
Quels sont les points noirs à estomper ou résorber?
Au contraire quels espaces souhaite-t-on conserver ou mettre en valeur?...

Autant de questions préalables indispensables pour apporter de la cohérence à l'aménagement final.













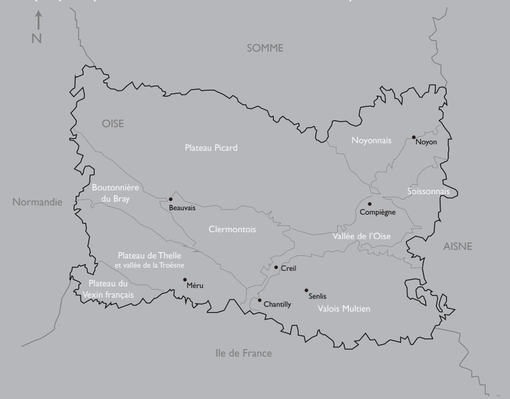






QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

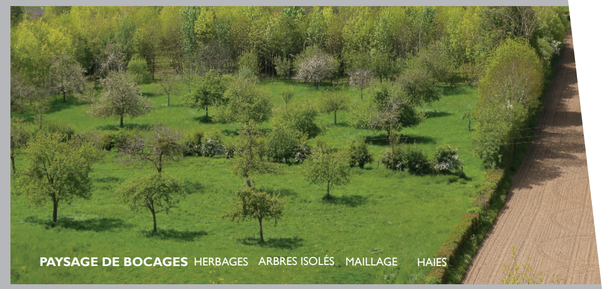
Le végétal n'est pas un élément inerte. C'est un être vivant qui évolue, se transforme, et sur lequel on porte un regard changeant au gré des saisons, des modes ou des évolutions techniques.
Certains végétaux utilisés dans des projets anciens peuvent aujourd'hui paraître inadaptés, comme le sont souvent les conceptions de ces espaces dont la forme et/ou la fonction ne correspondent plus aux exigences actuelles.
Ainsi, décideurs et concepteurs sont appelés à relever un double défi : celui de moderniser et d'adapter des aménagements existants devenus obsolètes et celui de concevoir des espaces d'aujourd'hui avec une vision durable sur le long terme.
Le végétal, utilisé à bon escient, est un outil indispensable pour répondre à ces défis.
Cette brochure est un guide simple pour une bonne utilisation du végétal, aussi bien dans les nouveaux projets que dans la réhabilitation d'anciens espaces.



L'Oise est structurée par neuf régions naturelles où s'expriment ses paysages identitaires.


PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS FORÊTS DOMANIALES BOISEMENTS PRIVÉS


PAYSAGE DE GRANDES CULTURES VASTES ÉTENDUES CULTIVÉES OUVERTES


PAYSAGE DE BOCAGES HERBAGES ARBRES ISOLÉS MAILLAGE HAIES


PAYSAGE DE VALLÉES ZONES HUMIDES BOISEMENTS RIPISYLVE



QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Document réalisé par le CAUE de l'Oise

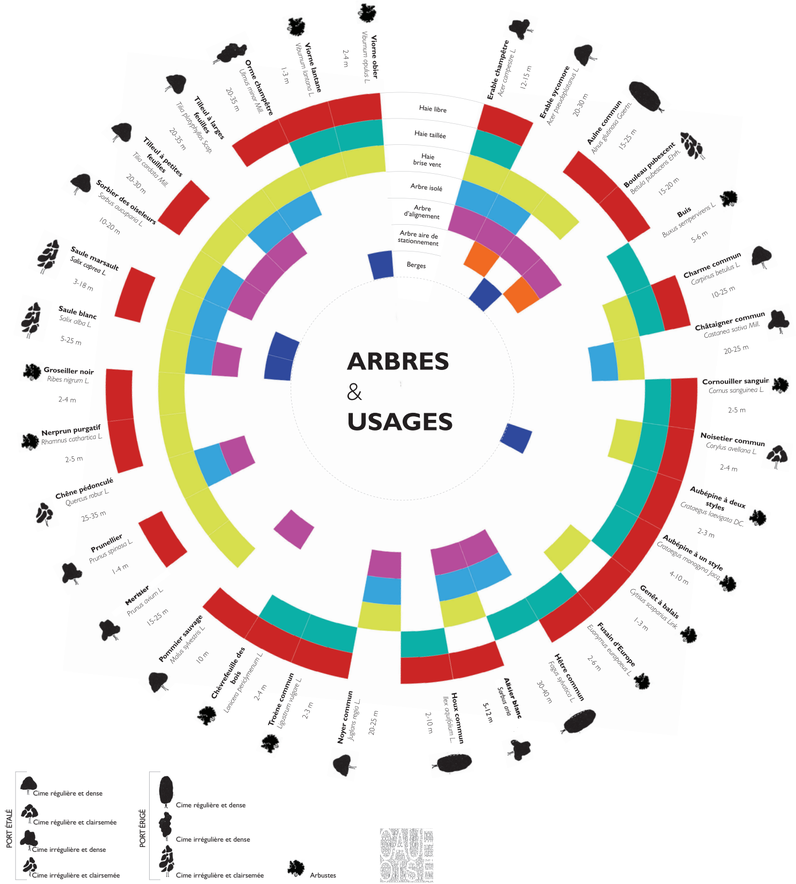
Le CAUE de l'Oise est un organisme de conseil qui vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour aborder vos questions d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement.

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE L'OISE

4 rue de l'Abbé du Bos,
60000 BEAUVAIS
03 44 82 14 14
caue60@wanadoo.fr

www.caue60.com

Novembre 2013



FLEURISSEMENT

On dispose aujourd'hui d'une importante palette végétale en terme de fleurissement.
Plantez de façon raisonnée :
-Préférez les plantes vivaces ou les graminées aux annuelles pour limiter l'entretien et l'apport en eau
-Évitez l'utilisation excessive de couleurs et de formes qui dévalorise les massifs et brouille la lisibilité des lieux.



GESTION DIFFÉRENCIÉE

C'est quoi ?
Un entretien adapté à chaque espace selon sa nature, son usage et sa fréquentation et qui favorise les méthodes alternatives.

Avantages:
-Répond aux préoccupations environnementales (favorise la richesse écologique, raisonne la consommation en eau)
-Permet une meilleure gestion des espaces verts, sans augmenter les effectifs, en diminuant les coûts
-Améliore la qualité de vie en sensibilisant le public à l'environnement.

En pratique :
On réalise un classement des espaces verts suivant le type de gestion souhaitée.

Charte zéro phyto
La région Picardie encourage l'utilisation des méthodes alternatives dans l'entretien des espaces publics avec la mise en place d'une charte régionale.

Privilégiez les espèces indigènes dans vos plantations et évitez les espèces invasives qui en se propagent et posent des problèmes aux niveaux écologiques, sanitaires et économiques.
Retrouvez la liste des plantes invasives de la région sur le site du Parc Naturel de l'Oise.

PAILLAGE

Les avantages :
-Limite les arrosages : le paillage permet d'absorber l'eau et de conserver l'humidité du sol.
-Évite le désherbage chimique : en empêchant la lumière d'atteindre la surface du sol, il stoppe le développement des adventices.
-Améliore la structure du sol : le paillage organique va se décomposer en humus et enrichir le complexe argilo-humique du sol en augmentant la fertilité.
-Isole thermiquement le sol : régule la température du sol et atténue les risques de gel.

Où ?
Le paillage peut être appliqué partout : au pied des jeunes haies mais aussi des jeunes arbres ou dans les massifs de vivaces et d'annuelles.

Quels matériaux ?
En règle générale, préférez les paillis de sources locales.
-Paillis organiques : composés d'éléments végétaux, ils se dégradent en humus plus ou moins rapidement selon leur concentration en lignine. L'épaisseur de matériaux à étaler dépend de sa densité, de l'opacité et de la rapidité de dégradation.
-Paillis minéraux : éléments décoratifs, non biodégradables qui contribuent au réchauffement du sol. Ils sont donc conseillés pour les plantes qui aiment la chaleur comme les plantes de rocailles.


DALLES
durée de vie : 18-36 mois


FIBRES DE BOIS
durée de vie : 2 ans / épaisseur : 5 cm


PAILLE DE CÉRÉALES
durée de vie : 1 an et plus / épaisseur : 15-20 cm


COQUES DE CACAO
durée de vie : 10 mois / épaisseur <4 cm


DÉCHETS VERTS
durée de vie : 2 à 3 ans / épaisseur 15 cm


CHANVRE
durée de vie : 2 ans / épaisseur : 3-5 cm

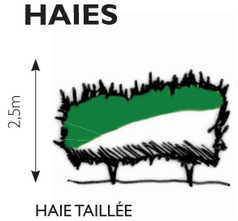

TOILES DE FIBRES VÉGÉTALES
durée de vie : 18 - 24 mois


ÉCORCES DE PIN MARITIME
durée de vie : >3 ans / épaisseur 7-10 cm


COSSES DE SARRASIN
durée de vie : 2 ans / épaisseur 3-5 cm

QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

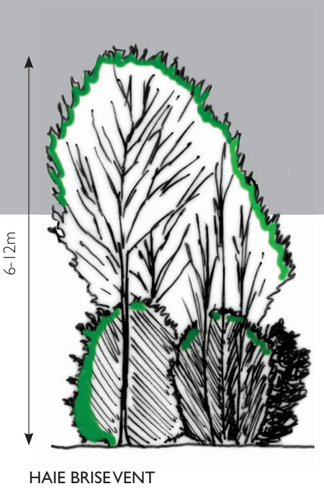
HAIES



HAIE TAILLÉE
mono spécifique ou association
caduques et persistants
taillée sur les trois faces, «mur végétal »



HAIE LIBRE
association de 4 à 8 espèces d'arbustes
caduques et persistants
feuillages spécifiques, fleurs, baies, champêtres...



HAIE BRISE VENT
arbustes et arbres
plusieurs étages

Choix des végétaux
-Achetez des « jeunes plants » de 2ans plutôt que de forts sujets, ils coûtent 5 à 20 fois moins chers et assureront une meilleure reprise ; racines nues pour les caducs, godets pour les persistants.
-Protégez les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé.

ETAPES DE PLANTATION

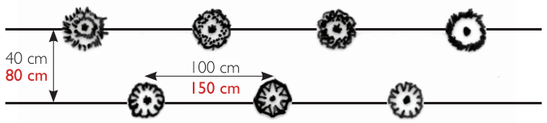
Le travail du sol ne se fait pas la veille de la plantation, mais plusieurs semaines à l'avance.



1. Travaillez le sol en profondeur sur 1,50m-2m de large mais sans le retourner, pour l'aérer, l'ameublir et permettre la pénétration des racines. Formez une surface légèrement concave qui permettra une meilleure récupération des eaux de pluie.

2. Dès l'été couvrez la bande par un épais paillage sur 15 à 20cm d'épaisseur composé de paille ou de tonte de gazon. Ils seront décomposés pendant l'hiver par la faune du sol.

3. Octobre-Novembre
Piquetez selon le schéma de plantation.



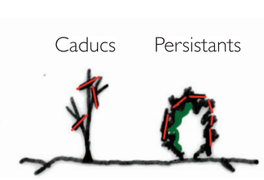
Haie taillée
Haie libre

4. Pralinez les plants à racines nues avec un mélange :
1/3 eau - 1/3 argile - 1/3 bouse fraîche
Plongez les plants en godet dans un sceau d'eau quelques minutes avant de les dépoter. Retirez le filet des mottes. Coupez les racines nues brisées.

5. Ameublissez le sol. Plantez avec un transplantoir, tassez et arrosez aussitôt.

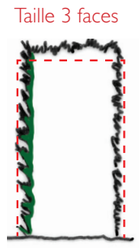
6. Couvrez avec un paillage naturel.

TAILLE





Attention certains arbustes comme le Lilas ne supportent pas le rabattage.





QUELS **VÉGÉTAUX** POUR
QUELS AMÉNAGEMENTS ?

ARBRES

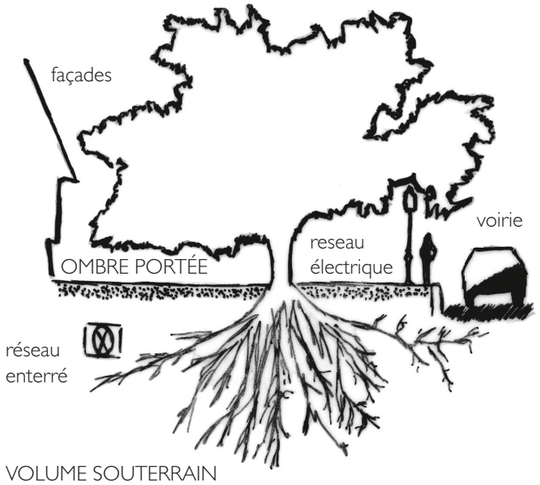
Plus l'arbre est choisi jeune plus il a de chance de reprendre et plus sa croissance est rapide.
Attention à la qualité lors du choix en pépinière (équilibre entre le système racinaire et le système aérien, absence de nécrose, de partie désséchée…).

Pour les racines nues, limiter le temps entre l'achat et la plantation, protéger les racines du vent du soleil et du froid à l'aide de paille ou d'une bâche.

LE CHOIX DE L'ESSENCE DE L'ARBRE SE FAIT SUIVANT LES CONTRAINTES DES LIEUX.

ARBRE ADULTE

VOLUME AÉRIEN

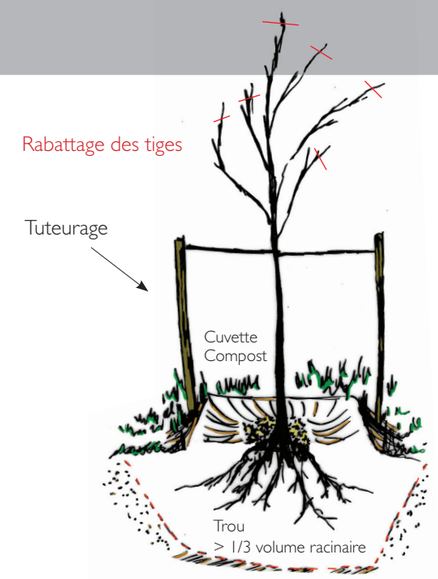


VOLUME SOUTERRAIN

PLANTATION

<u>Périodes de plantation</u>
Racines nues : mi-novembre à mi-mars
Végétaux en motte : octobre – fin avril
Végétaux en conteneur : toute l'année.

NE PAS PLANTER SUR UN SOL GELÉ GORGÉ D'EAU.
TOUJOURS ÉLIMINER LE CONTENEUR AVANT LA PLANTATION.

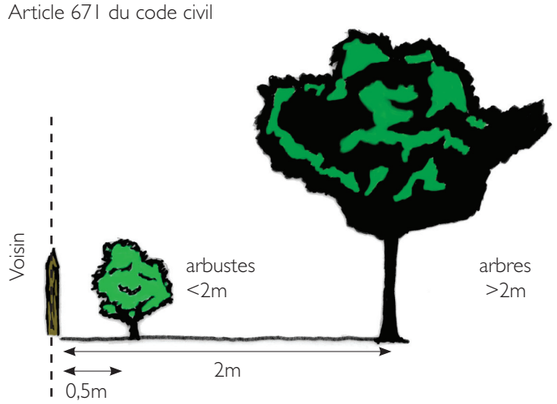


Conteneur: démêler le chignon
Racines nues : rafraîchir les racines par une coupe franche

1. Décompactez la couche profonde du sol à la fourche après avoir mis de côté la terre de surface.
2. Dressez une bonne cuvette, la remplir de compost
3. Plantez le jeune plant préalablement praliné, tassez, arrosez
4. Couvrez de 20cm de paille puis plus tard de tonte de gazon (à renouveler pendant 2-3ans).

RÉGLEMENTATION

Article 671 du code civil

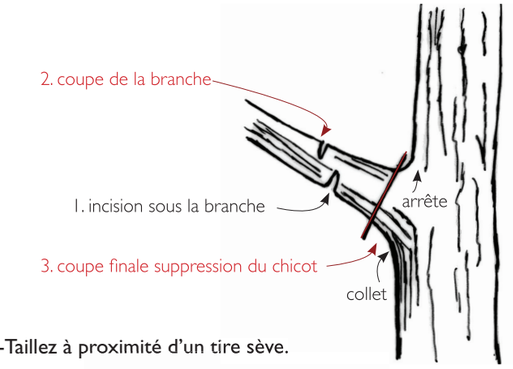


TAILLE

L'arbre est un organisme vivant. Un arbre bien portant n'a pas besoin d'être taillé, c'est une agression qui le fragilise. Elle est réalisée pour adapter le végétal à des contraintes humaines :
-sécurité des usagers et des biens : élimination du bois mort ou risquant de se briser
-volume de l'arbre par rapport à l'espace disponible : conduite puis maintien de l'arbre pour l'adapter au bâti, au réseau aérien…

<u>Periode de taille</u> : toute l'année sauf pendant l'apparition et la chute des feuilles.

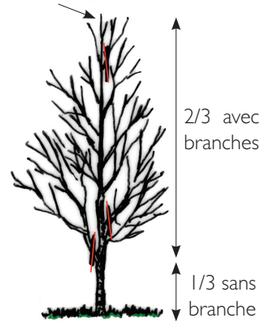
-Désinfectez les outils avant l'opération pour ne pas transmettre de maladie entre les sujets et réalisez des coupes franches.
-Coupez des branches ayant un diamètre inférieur à 5cm.
-Respectez l'emplacement et l'angle de coupe.



-Taillez à proximité d'un tire sève.



NE PAS ÉLIMINER PLUS DE 30% DU HOUPPIER.



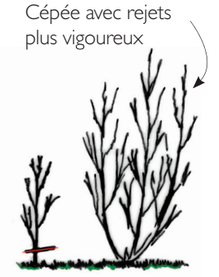
<u>Taille de formation</u> :

réalisez la durant les premières années de croissance pour conduire la silhouette. Elle consiste à éliminer les branches en concurrence avec la flèche et à tailler progressivement les branches basses du tronc.

<u>Taille d'entretien</u> : taille douce réalisée seulement si nécessaire.

<u>Recépage</u> : coupe du tronc à moins de 10cm du sol en automne - hiver

<u>Applications</u> :
-Pour former des cépées sur souche
-Pour faire repartir vigoureusement et bien droit un arbre en sélectionnant la meilleure pousse.



Les tailles sévères, suppression du houppier ou sectionnement de grosses branches, altèrent la santé, la solidité et la beauté des arbres.

Une fois mutilé l'arbre n'a plus une forme esthétique. La santé de l'arbre est détériorée de façon irrémediable, les plaies de surface importante ne se cicatrisent jamais entièrement car le bois de cœur se trouve infecté par les agents pathogènes : bactéries champignons, insectes...
Des rejets se développeront à la périphérie de la coupe pour faire face aux déficits en réserves en masse foliaire. Ces derniers, ancrés seulement par une fine epaisseur de bois sain, risquent de s'arracher. L'arbre nécessitera des interventions d'entretien fréquentes et un remplacement anticipé. Le coût financier augmente.

AVANT D'ENVISAGER UNE SOLUTION, RÉALISEZ UN DIAGNOSTIC AUPRÈS D'UN ÉLAGUEUR.

TITRE VII

CHARTE DU VEXIN THELLE

CHARTE 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.

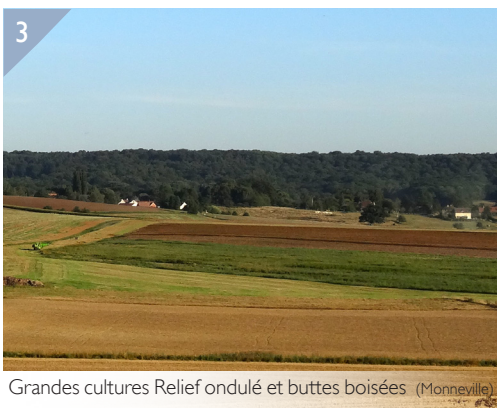




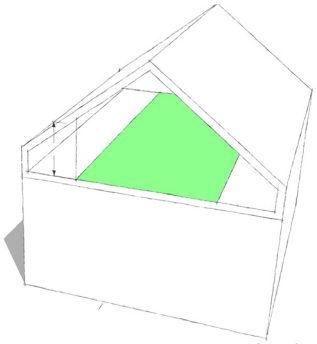
Pente douce Herbage Grandes cultures (Troussures)

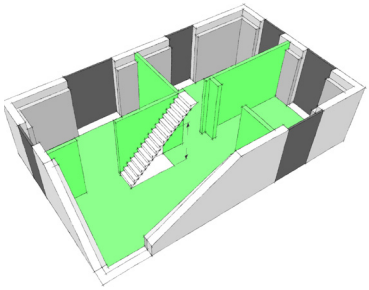


Plateau vallonné Boisements Champs ouverts (Porcheux)

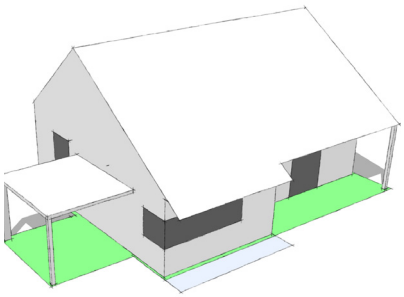


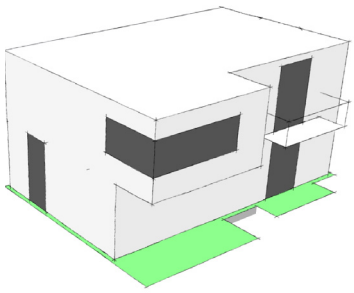
Grandes cultures Relief ondulé et buttes boisées (Monneville)





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.

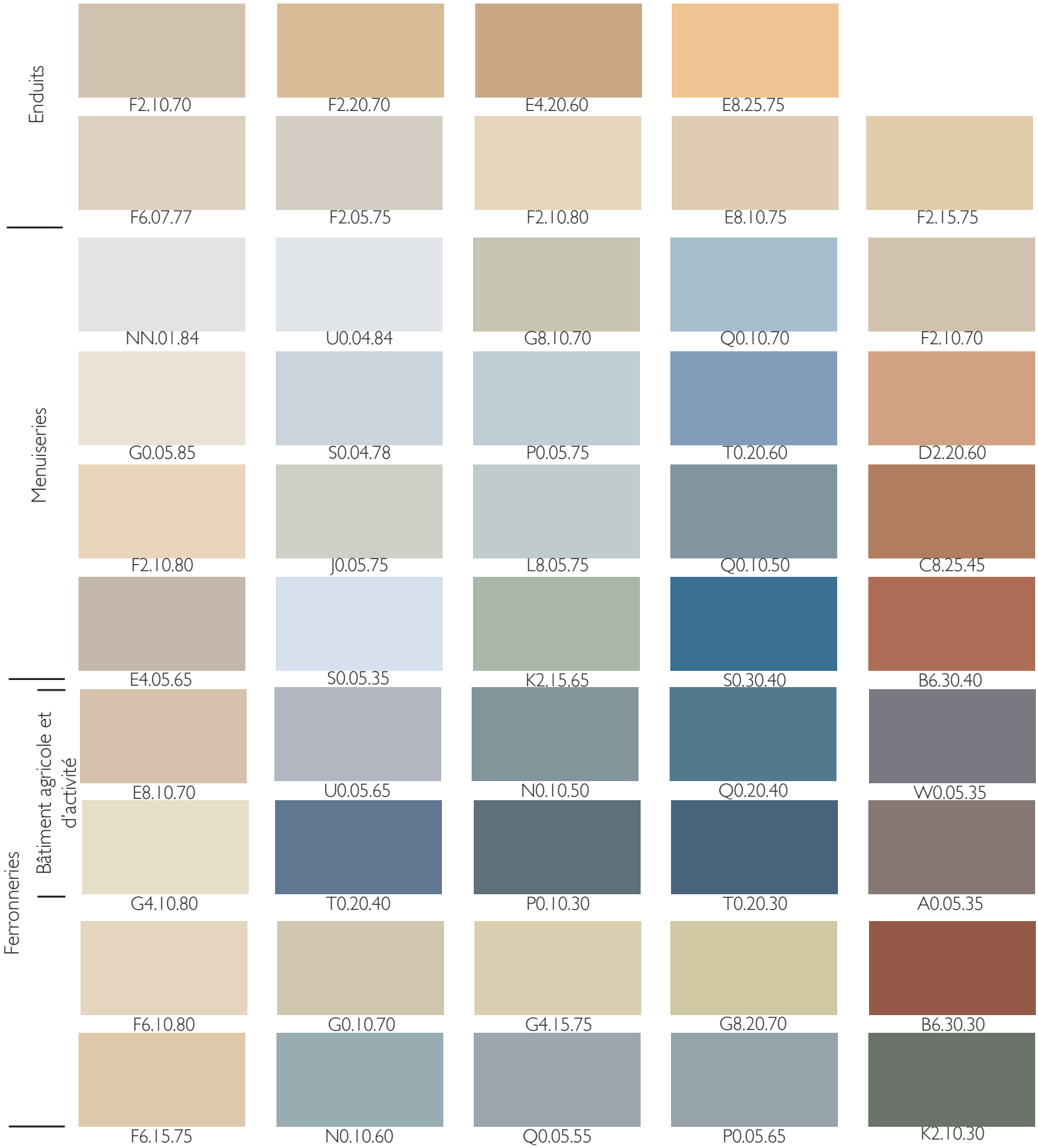
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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 Territorial) : 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

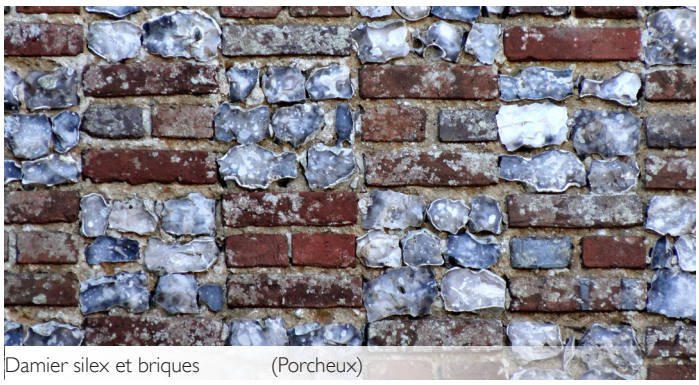


Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. C'est une proposition de teintes douces. Il est possible de choisir des couleurs rehaussées en prenant garde à l'impact visuel sur la rue. Réaliser un échantillon sur une grande surface *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

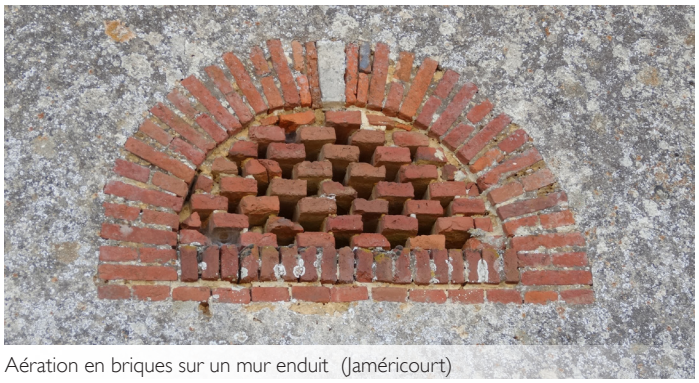
Les matériaux de construction sont diversifiés : silex, pan de bois, torchis, brique rouge, pierre calcaire sous forme de moellons. Des murs de briques riches en modénatures, et des façades aux matériaux composites, font la particularité du territoire.



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)



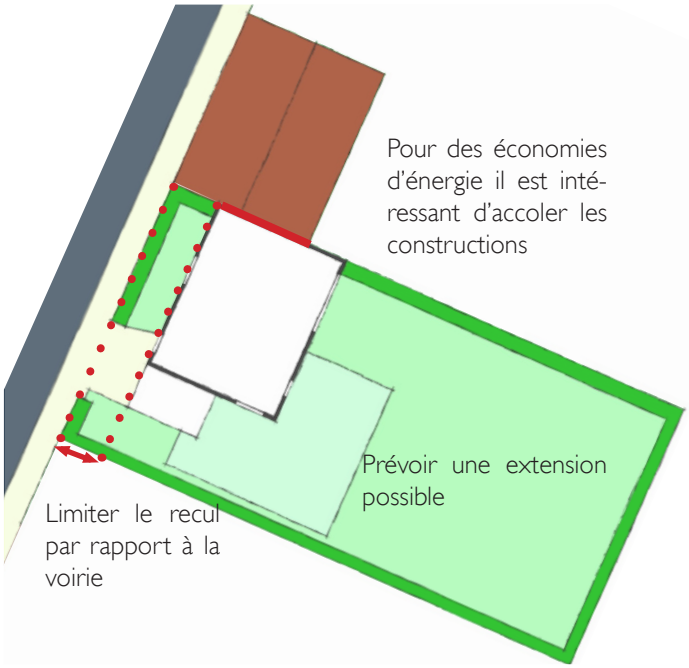
Mur de pierres de taille et moellons grès, calcaires rejointoyés (Fay-les-Etangs)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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.



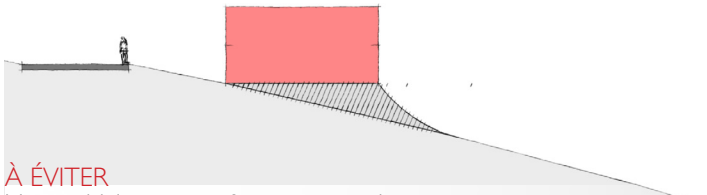


Façade et pignon en alignement sur rue (Bouconvillers)

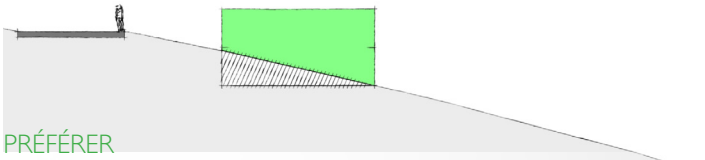
ARVAL Architecture



Recul faible, alignement du mur de clôture (Loconville)



À ÉVITER
Un remblai crée une fermeture sur le paysage ...



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

Avant d'envisager l'aspect de la construction

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

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

CoBe Architecture & Mutabilis



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

Architecte d'intérieur : Jean-Pierre Audebert



Intégration discrète dans la pente (Beauvais)

Appréhender le site

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE BÂTI AGRICOLE



Des extensions sucessives en continuité avec le volume initial (Lavilletertre)
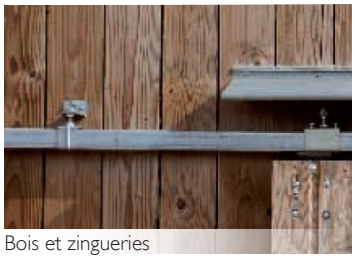
Le bâti agricole est une composante essentielle du paysage et de la vie du Vexin-Thelle. L'intégration de ce bâti doit être particulièrement soignée, que ces bâtiments gardent leur usage initial ou qu'ils connaissent une seconde vie.



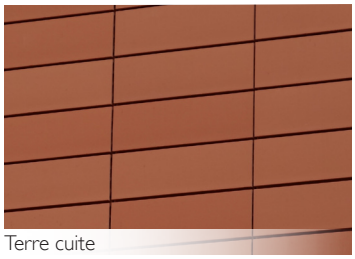
Bois vertical



Mur et couverture brun-rouge



Bois et zingueries



Terre cuite



Enduit et bac acier



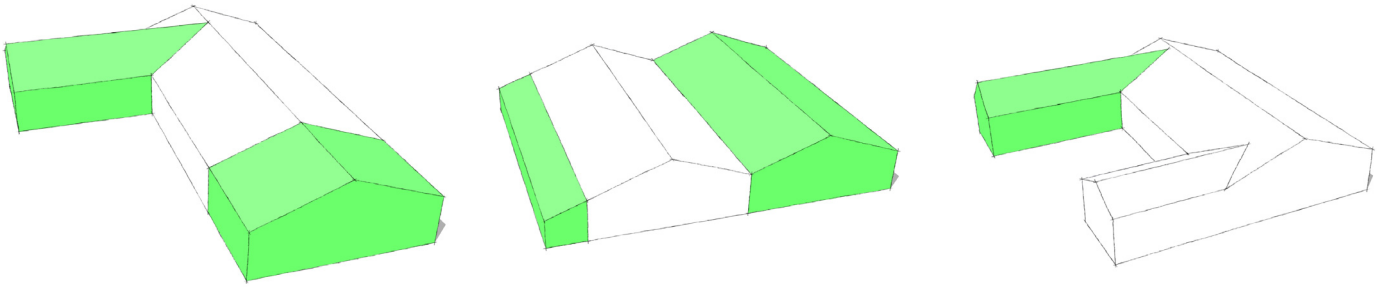
Toile et tôle ondulée



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.



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

Architecte : Henk & Jean-Bernard HUNINK



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

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

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

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

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

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

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

Préférer un revêtement bois et des couleurs soutenues mates.

La réhabilitation vers une autre fonction

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

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

Rendre à la construction son aspect originel 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.

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



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

Architecte : Laurent BRELIERE

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.



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

Architecte : Claude BARRY



Création d'une verrière dans un volume traditionnel (Oudeuil)



Reconversion d'un équipement public (Chaumont-en-Vexin)

Avant de lancer des travaux de réhabilitation

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

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

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

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



Extension reprenant les matériaux locaux (Belgique)

Architecte : Rolinet & associés



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



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.



Création d'une baie lumineuse sur une ancienne annexe (Jaméricourt)

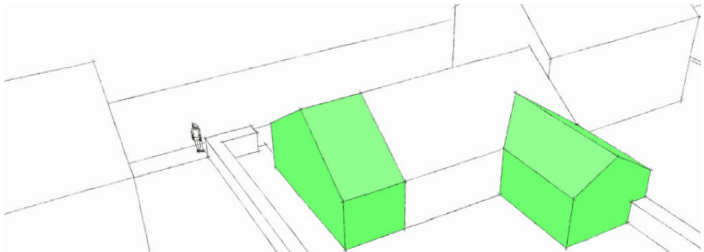


Véranda accolée au mur de pierre calcaire (Chaumont-en-Vexin)

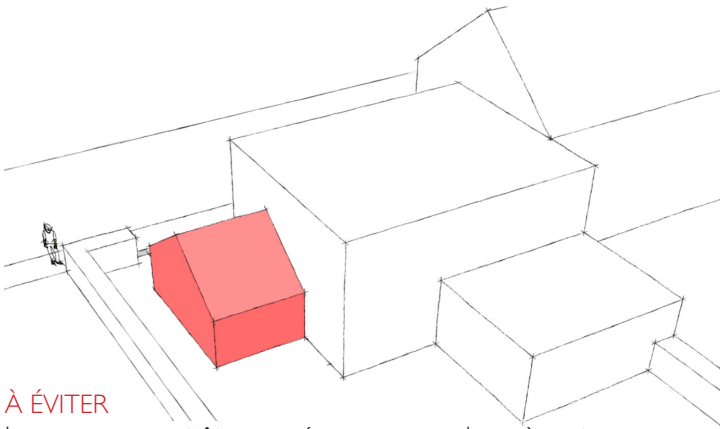
Architecte : Roger BERTRAND



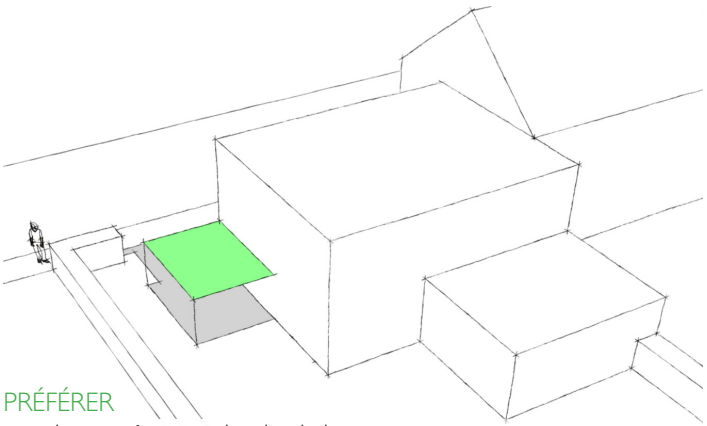
Une couleur sobre pour l'intégration (Fresnes-l'Eguillon)



Une extension en prolongement du volume ou appuyée sur la clôture



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



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.



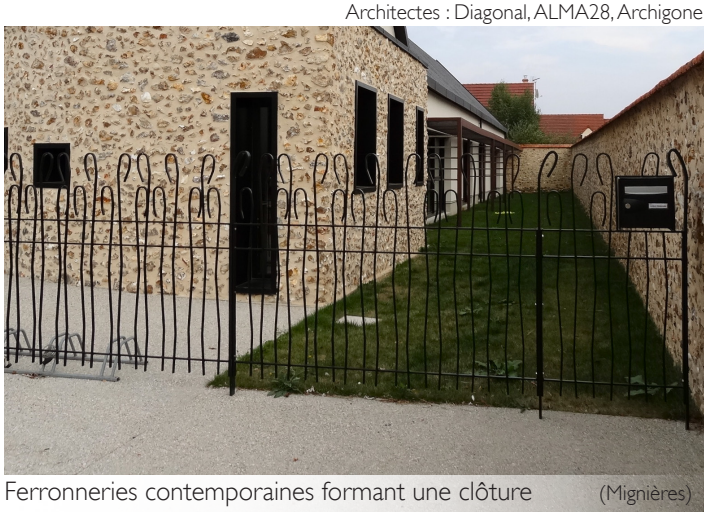
Une clôture composée de murs bahut surmontés de fines ferronneries, de piles en briques et d'un portail ajouré (Loconville)

ARVAL Architecture



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

Architectes : Diagonal, ALMA28, Archigone



Ferronneries contemporaines formant une clôture (Mignières)

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

Vérifier auprès de sa mairie la nécessité du dépôt d'une déclaration préalable de travaux pour édifier une clôture. Cette déclaration est obligatoire dans la plupart des cas. Vérifier également la hauteur autorisée dans le quartier par les documents d'urbanisme. Un règlement de clôture peut également être élaboré par la commune.
Envisager l'absence de clôture ou de haie particulièrement lorsque l'habitation reste proche de l'espace public.

Les clôtures

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



Lotissement sans clôture (Gouvieux)

Architecte : Jean-Pierre CORNET



Clôture contemporaine de gabions calcaires (Magny-en-Vexin)

Observer les murs d'enceinte ou de clôture des constructions anciennes ainsi que les matériaux locaux qui sont utilisés pour s'inscrire dans une certaine continuité tant au niveau de la hauteur, que des matériaux et de leur agencement.
Conserver les anciens murs de pierre de taille, de brique, de moellon, de silex a nu sans appliquer un enduit couvrant l'ensemble de la surface.
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/10_affiche_cloture.pdf

HAIES & PLANTATIONS

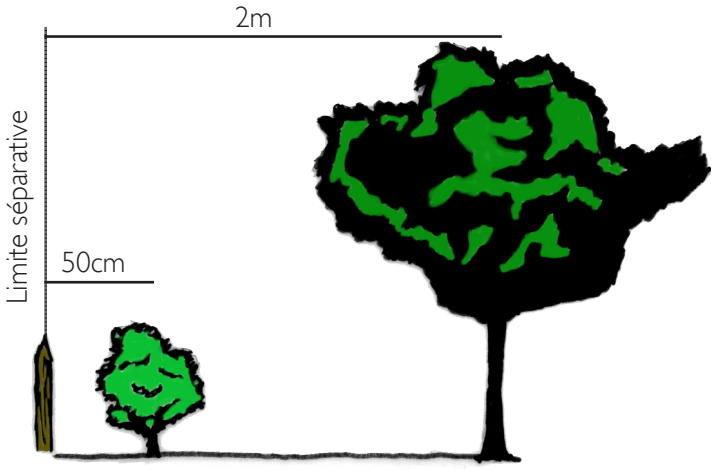


Arbre isolé participant à l'identité du territoire (Jaméricourt)

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



Fleurissement en pied de mur égayant la façade (Vaudancourt)



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

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



Aubépine



Noisetier



Houx



Charme



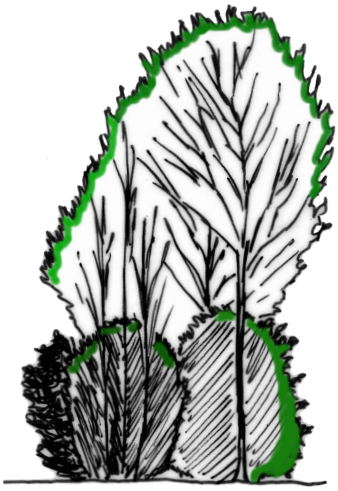
Pommier en arbre d'agrément (Vaudancourt)



Haie taillée



Haie libre



Haie brise-vent

Avant de choisir une espèce végétale

Envisager l'absence de clôtures ou de haies particulièrement lorsque l'habitation reste proche de l'espace public.
Se faire accompagner d'un paysagiste ce qui permettra une meilleure intégration paysagère et d'adapter l'entretien nécessaire des végétaux aux besoins du propriétaire.



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

www.caue60.com

LES OUVERTURES



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

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



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

Architecte : OPUS 5



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

Architecte : Jean-Pierre CORNET

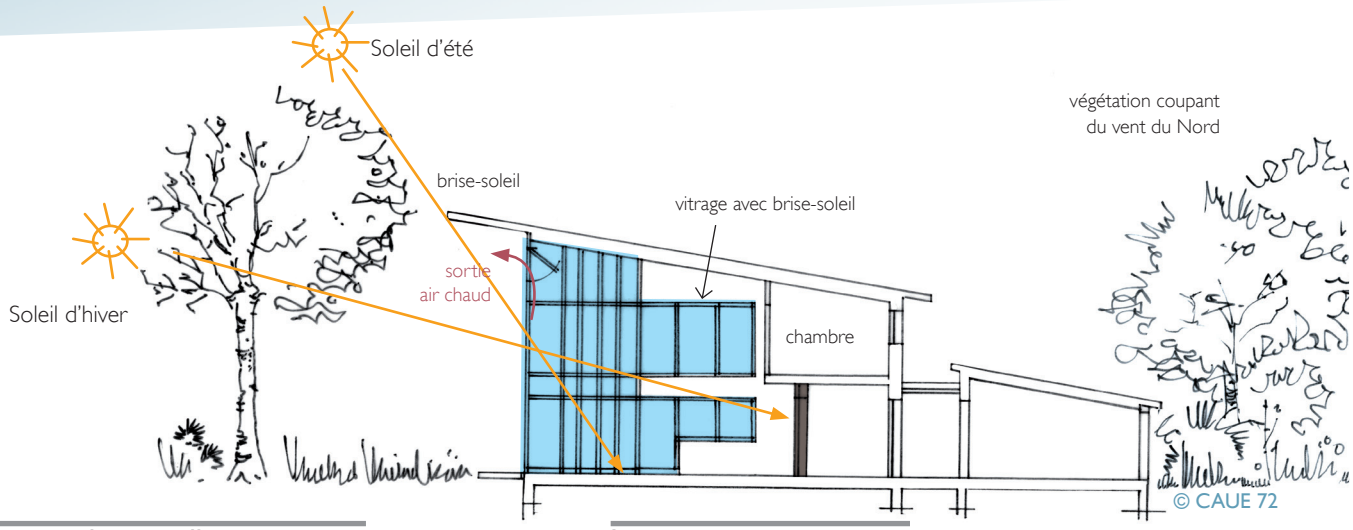


Panneaux bois coulissants (Magny-en-Vexin)

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 originel des encadrements de fenêtres. Notamment, penser à préserver linteaux et appuis souvent en pierres calcaires ou briques.

Conserver les volets en bois à deux battants.

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

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

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

CONSTRUCTIONS MAISONS NEUVES



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

Architecte : Joël BONNARD

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



Mur verrier



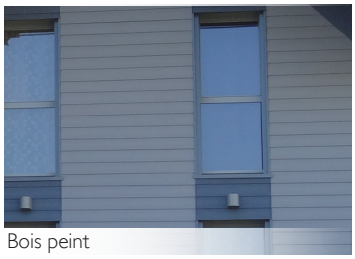
Zinc et terre cuite



Moellons et vitrage



Bois vertical



Bois peint



Blocs pierres calcaires sans mortier





Usage du bois pour une construction contemporaine (Délincourt)

Architectes : PERCHE & BOUGEAULT



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'Abbe 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

Photo de couverture : ERAGNY-SUR-EPTE

Mai 2014