

Commune d'

HÉNONVILLE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

30 JUIN 2020

5a

RÈGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UA.....	10
ZONE UB.....	23
ZONE UD.....	35
ZONE UI.....	46
ZONE UP.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	59
ZONE A.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	67
ZONE N.....	68
LEXIQUE	77
ANNEXES.....	79

TITRE I

Dispositions générales

A - EFFETS DU PLU

PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, et R.111-31 à R.111-51 qui restent en vigueur.

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. [...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable* ».

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

En application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 05 mars 2019)

Article L.152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L.152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants. »

DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 05 mars 2019)

Article L.152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article L.152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L.152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. »

Article L.152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L.151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 % . »

B - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Hénonville. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b et 5c).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle (indicatif N) ; leurs délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones). Le territoire est ainsi divisé en :

Zones urbaines : (en application de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone UA** : zone urbaine ancienne correspondant au noyau ancien et centre-bourg d'Hénonville, caractérisée par une plus forte densité, une hauteur des constructions plus importante (présence de constructions en R+1+C), une architecture traditionnelle ; la zone UA couvre les rues Bamberger, Blossier, de Méru et une section de la rue du Talon. En zone UA, le bâti est généralement implanté à l'alignement des voies, créant des ambiances de rue minérales. La définition de la zone UA vise à respecter l'unité de la partie ancienne du village, et à en affirmer le caractère.

↳ **Zone UB** : zone urbaine correspondant principalement aux secteurs où le bâti est mixte (mixité dans son ancienneté, dans son implantation, dans son aspect,...). La zone UB correspond à des secteurs du bourg ayant connu des développements successifs, et qui présentent une certaine hétérogénéité du bâti. La zone UB couvre :

- à l'ouest du centre-bourg : la rue de la Chainée et quelques constructions de la rive nord de la rue Talon,
- au sud du village : les rues du Mesnil et des Groseilliers.

La zone UB comprend un secteur UBr (risques) qui concerne les terrains soumis à des risques hydrauliques liés aux remontées de nappe. Il s'agit d'une section de la rue de la Chainée.

↳ **Zone UD** : zone urbaine d'habitat diffus correspondant à des extensions urbaines où le bâti est principalement de type pavillonnaire (implantation des constructions en retrait de l'alignement et d'au moins une limite séparative). Les ambiances y sont végétales. Il s'agit de secteurs dans lesquels la densité est inférieure à celle de la partie ancienne du village. Les secteurs concernés sont :

- la partie sud du village : l'extrémité sud de la rue du Mesnil,
- la partie nord-ouest du village : les rues du Docteur Salomon et du Professeur René Dubos,
- la partie ouest du village : l'extrémité ouest de la rue Talon et la rue du Trompe Panier.

La zone UD comprend un secteur UDr (risques) qui concerne les terrains soumis à des risques hydrauliques liés aux remontées de nappe. Il s'agit des rues du Professeur René Dubos, Villeneuve et des sections des rues du Docteur Solomon, Bamberger et de Méru.

↳ **Zone UI** : zone urbaine à vocation industrielle située au nord du village, qui couvre plusieurs entreprises industrielles.

↳ Zone UP : zone urbaine correspondant aux pôles d'équipements publics à vocation scolaire (pôle scolaire situé en face de l'église) et à vocation de loisirs (salle des sports, terrain de football, terrain de tennis et vestiaires situés au nord du village).

Zone agricole : (en application de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ Zone A : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Sont classées en zone A les parties du territoire communal dont la valeur agricole des terres est reconnue, et qui sont peu sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental. Est principalement concerné le grand parcellaire cultivé situé sur la plaine des sablons, au nord du territoire.

Zone naturelle et forestière : (en application de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ Zone N : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N concerne l'ensemble du plateau et du coteau ainsi que l'espace bocager et arboré à l'arrière du château d'Hénonville. Ce classement permet d'intégrer en zone naturelle l'ensemble du périmètre du site classé des « Buttes de Rosne et la Vallée de la Troësne ». La zone N comprend un secteur particulier :

- Secteur N_L (loisirs) : secteur correspondant à un espace accueillant une activité de camping, situé au sud du village, le long de la RD508.

- Secteur N_P (paysager) : secteur correspond à l'espace naturel situé à l'arrière du château d'Hénonville. L'objectif est d'interdire toutes constructions ou installations afin de préserver la qualité des lieux.

En outre, les documents graphiques font apparaître :

- les terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,

- les murs, les façades, les clôtures, les portes charretières et les porches à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les colonnes de pierre à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les talus boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,

- les mares à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,

- les haies ou alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,

- les écrans végétaux à maintenir en application de l'article R.151-43(2°) du Code de l'Urbanisme,

- les marges de recul à respecter

- les chemins ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles,

- les secteurs soumis à des « Orientations d'Aménagement et de Programmation »,

- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

SECTION UA I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'exploitation forestière.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 150 m².
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- le changement de destination des constructions à usage d'artisanat et commerces de détail vers la destination habitation.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives

qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

Par ailleurs, le long de la rue de Méru et sur certains terrains de la rue du Docteur Solomon, des périmètres identifiés au plan n°5c sont concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) ; par conséquent, les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des constructions à usage d'artisanat et commerces de détail vers la destination habitation est interdit.

SECTION UA II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités agricoles ne doit pas dépasser 80 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des autres constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Dans le secteur de la rue de Méru soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées (voir document n°4).

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation seront de type R+1 minimum. Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

La hauteur maximale des bâtiments annexes non accolés à la construction principale (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) est fixée à 6 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux hauteurs maximales fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, une autre disposition peut être adoptée :

- lorsque la construction projetée se situe entre deux constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement,
- lorsqu'il s'agit d'une annexe dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales,
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou le changement de destination d'une construction qui n'est pas implantée à l'alignement,
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie,
- lorsque le projet concerne un terrain dont la clôture sur rue est constituée d'un mur ancien qui est protégé au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, en brique, etc.),
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- dans le secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, identifié rue de Méru (voir document n°4).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Dans tous les cas, les constructions édifiées à l'alignement doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Au niveau des fonds de parcelles de la rive ouest de la rue du Mesnil, les constructions devront respecter une marge de recul de 3 m telle qu'indiquée au règlement graphique.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau.

Dans le secteur de la rue du Docteur Solomon soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées (voir document n°4).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Pour les constructions anciennes traditionnelles, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée par rapport à l'isolation extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel (pierres de taille, moellons, pierres, enduits, briques, pans de bois, etc).

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur. Les teintes devront respecter le nuancier de la Chartre Architecturale Vexin-Sablons qui figure en annexe.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu du matériau et seront exécutés au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures, sur au moins 20% de la surface de chacune d'elles, de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre, etc. réalisés à partir de pierres naturelles ou de parements d'aspect similaire.

La hauteur du soubassement doit être inférieure ou égale à 60 cm.

Les devantures des commerces et services de proximité doivent respecter le nuancier de couleurs de la plaquette « Devantures commerciales de la communauté de communes des Sablons » éditée par le CAUE de l'Oise annexée au règlement.

Les abris de jardin seront en bois ou en harmonie de matériaux et de couleurs avec le bâtiment principal.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleurs avec le bâtiment principal.

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vitrines de commerce,
- aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m,
- aux ouvertures éclairant les sous-sols.

En cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture et les petites ouvertures.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles. L'emploi de la lasure est également admis. Les teintes devront respecter le nuancier de la Chartre Architecturale Vexin-Sablons qui figure en annexe.

Les menuiseries en PVC sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En façade avant, les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC imitation bois et devront obligatoirement respecter la palette des couleurs de la Chartre Architecturale Vexin-Sablons.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers
- soit en bois traité,
- soit en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités identiques aux matériaux traditionnels ; les tôles non peintes sont interdites.

En outre, dans le périmètre identifié au plan n°5c comme étant concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation », les principes d'organisation des accès énoncés devront être respectés.

Toitures

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées, des abris de jardin et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées, des abris de jardin et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 au m² environ), de tuiles mécaniques en terre cuite de teinte brunie (minimum 22 au m²), ou de teinte ardoise ou d'ardoises naturelles en pose droite.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les tabatières sont également autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées sauf si elles sont situées en façade avant d'une construction basse (R+C).

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés, lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre calcaire utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur et devront obligatoirement respecter la palette des couleurs de la Chartre Architecturale Vexin-Sablons.

La hauteur maximale des clôtures (sur rue et en limite séparative) est fixée à 2,00 m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux murs de soutènement.

- Clôtures sur rue :

La hauteur des clôtures devra respecter une certaine harmonie avec celle des clôtures voisines.

Les portes charretières seront en bois ou fermées par une grille à barreaux droits.

Les clôtures seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m, surmonté d'une grille métallique, en fer forgé ou en aluminium. Cette grille sera constituée de barreaux droits.

Les murs et murets comporteront des orifices permettant l'écoulement des eaux et seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (moellons, pierre de taille) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement, etc.) sera exigée. Ils seront réalisés à partir de pierres naturelles ou de parements d'aspect similaire.

- Clôtures en limite séparative :

Les clôtures en limite séparative seront composées :

- soit d'un grillage de teinte verte doublé ou non d'une haie végétale. Les clôtures végétales feront appel aux essences locales (consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement),
- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m, surmonté d'une grille métallique, en fer forgé ou en aluminium. Cette grille sera constituée de barreaux droits.

Les clôtures comporteront des orifices permettant l'écoulement des eaux.

En limite de fonds de parcelles et en limite de la zone naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

Patrimoine architectural à protéger

Les murs, façades, porches, portes charretières et clôtures identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels. La destruction volontaire d'éléments décoratifs est interdite.

Concernant les murs identifiés, la démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un unique accès à une construction ou installation nouvelle (portail) accompagné ou non d'un portillon ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute modification des murs et façades identifiés doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 60 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les thuyas sont interdits.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

En outre, dans le périmètre identifié au plan n°5c comme étant concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation », les principes énoncés devront être respectés.

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les autres établissements à usage d'activités, excepté les activités agricoles :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour l'artisanat, et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui seraient réalisés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UA III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (voir lexique en fin de règlement).

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les pentes d'accès aux garages situés en sous-sol devront avoir une inclinaison inférieure ou égale à 10% à l'approche de la voie ouverte à la circulation.

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les accès doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées.

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 25 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les principes de desserte doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées.

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Le rejet et le traitement des eaux pluviales issues des constructions nouvelles devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public, qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement individuelles ou groupées (ZAC, lotissement).
- 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement par un réseau de collecte aérien et d'ouvrages de rétention avant un rejet dans le milieu récepteur superficiel ou par infiltration ou une combinaison des deux modes de restitution.
- 3. Raccordement du projet à un réseau de collecte public existant, après accord du service gestionnaire.
- 4. Utilisation des eaux pluviales par un dispositif de récupération pour certains usages (réserves incendie, lavage de voirie, arrosage, ...) à la condition de respecter les dispositions réglementaires en vigueur en termes d'équipements spécifiques et de contrôle.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

SECTION UB I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Dans toute la zone UB :

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière.
- les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 150 m².
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

De plus, dans le secteur UBr :

- la construction de sous-sols.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un

bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

Par ailleurs, le long de la rue des Groseilliers et à l'arrière des constructions de la rue Bamberger, un périmètre identifié au plan n°5c est concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) ; par conséquent, les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UB II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation seront de type R+1 minimum. Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

La hauteur maximale des bâtiments annexes non accolés à la construction principale (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) est fixée à 6 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux hauteurs maximales fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, en brique, etc.),
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- pour les nouvelles constructions qui se situent dans le secteur identifié au plan n°5c comme étant soumis à des « Orientations d'Aménagement et de Programmation », situé entre les rues Bamberger et des Groseilliers.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

Au niveau des fonds de parcelles de la rive ouest de la rue du Mesnil, les constructions devront respecter une marge de recul de 3 m telle qu'indiquée au règlement graphique.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction.

Pour les constructions anciennes traditionnelles, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée par rapport à l'isolation extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel (pierres de taille, moellons, pierres, enduits, briques, pans de bois, etc.).

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur. Les teintes devront respecter le nuancier de la Chartre Architecturale Vexin-Sablons qui figure en annexe.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu du matériau et seront exécutés au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures, sur au moins 20% de la surface de chacune d'elles, de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre, etc. réalisés à partir de pierres naturelles ou de parements d'aspect similaire.

La hauteur minimale du soubassement doit être inférieure ou égale à 60 cm.

Les devantures des commerces et services de proximité doivent respecter le nuancier de couleurs de la plaquette « Devantures commerciales de la communauté de communes des Sablons » éditée par le CAUE de l'Oise annexée au règlement.

Les abris de jardin seront en bois ou en harmonie de matériaux et de couleurs avec le bâtiment principal.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleurs avec le bâtiment principal.

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vitrines de commerce,
- aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m,
- aux ouvertures éclairant les sous-sols.

En cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture et les petites ouvertures.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles. L'emploi de la lasure est également admis. Les teintes devront respecter le nuancier de la Chartre Architecturale Vexin-Sablons qui figure en annexe.

Les menuiseries en PVC sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En façade avant, les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC imitation bois et devront obligatoirement respecter la palette des couleurs de la Chartre Architecturale Vexin-Sablons.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction et soit en harmonie de couleur avec celle-ci.
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

Toitures

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 35° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées, des abris de jardin et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 au m² environ), de tuiles mécaniques en terre cuite de teinte brunie (minimum 22 au m²), ou de teinte ardoise ou d'ardoises naturelles en pose droite.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les tabatières sont également autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées sauf si elles sont situées en façade avant d'une construction basse (R+C).

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés, lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre calcaire utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur et devront obligatoirement respecter la palette des couleurs de la Chartre Architecturale Vexin-Sablons.

La hauteur maximale des clôtures (sur rue et en limite séparative) est fixée à 2,00 m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux murs de soutènement.

- Clôtures sur rue :

La hauteur des clôtures devra respecter une certaine harmonie avec celle des clôtures voisines.

Les portes charretières seront en bois ou fermées par une grille à barreaux droits.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté d'une grille constituée de barreaux droits,

Les murs et murets comporteront des orifices permettant l'écoulement des eaux et seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (moellons, pierre de taille) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement, etc.) sera exigée. Ils seront réalisés à partir de pierres naturelles ou de parements d'aspect similaire.

- Clôtures en limite séparative :

Les clôtures en limite séparative seront composées :

- soit d'un grillage de teinte verte doublé ou non d'une haie végétale. Les clôtures végétales feront appel aux essences locales (consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement),
- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m, surmonté d'une grille métallique, en fer forgé ou en aluminium. Cette grille sera constituée de barreaux droits.

Les clôtures comporteront des orifices permettant l'écoulement des eaux.

En limite de fonds de parcelles et en limite de la zone naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

Patrimoine architectural à protéger

Les murs, façades, porches, porte charretières et clôtures identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels. La destruction volontaire d'éléments décoratifs est interdite.

Concernant les murs identifiés, la démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un unique accès à une construction ou installation nouvelle (portail) accompagné ou non d'un portillon ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les thuyas sont interdits.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

En outre, dans le périmètre identifié au plan n°5c comme étant concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation », les principes énoncés devront être respectés.

Le talus boisé identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il devra être maintenu (la réalisation d'accès y est interdite).

La mare identifiée au règlement graphique (plan n°5c) est protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Son remblaiement est interdit.

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les autres établissements à usage d'activités :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour l'artisanat, et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui seraient réalisés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

À ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UB III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (voir lexique en fin de règlement).

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les pentes d'accès aux garages situés en sous-sol devront avoir une inclinaison inférieure ou égale à 10% à l'approche de la voie ouverte à la circulation.

En outre, dans le périmètre identifié au plan n°5c comme étant concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4), les principes d'organisation des accès énoncés devront être respectés.

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 25 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Le rejet et le traitement des eaux pluviales issues des constructions nouvelles devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public, qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement individuelles ou groupées (ZAC, lotissement).
- 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement par un réseau de collecte aérien et d'ouvrages de rétention avant un rejet dans le milieu récepteur superficiel ou par infiltration ou une combinaison des deux modes de restitution.
- 3. Raccordement du projet à un réseau de collecte public existant, après accord du service gestionnaire.
- 4. Utilisation des eaux pluviales par un dispositif de récupération pour certains usages (réserves incendie, lavage de voirie, arrosage, ...) à la condition de respecter les dispositions réglementaires en vigueur en termes d'équipements spécifiques et de contrôle.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

SECTION UD I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Dans toute la zone UD :

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière.
- les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

De plus, dans le secteur UDr :

- la construction de sous-sols.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce, d'activités de service, de bureaux ou d'activité artisanale à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
 - de n'occuper qu'une partie limitée à 40% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante ou projetée.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, trois périmètres identifiés au plan n°5c (le long de la rue du Mesnil, au nord de la rue du Professeur René Dubos et au sud de la rue du Professeur René Dubos), sont concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) ; par conséquent, les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UD II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C ou R + 1 maximum.

La hauteur maximale des bâtiments annexes non accolés à la construction principale (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) est fixée à 6 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux hauteurs maximales fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, en brique, etc.),
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Au niveau des fonds de parcelles de la rive ouest de la rue du Mesnil, les constructions devront respecter une marge de recul de 3 m telle qu'indiquée au règlement graphique.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteur n°5 des OAP), l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées (voir document n°4).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les vérandas.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction.

Pour les constructions anciennes traditionnelles, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée par rapport à l'isolation extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel (pierres de taille, moellons, pierres, enduits, briques, pans de bois, etc.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent être d'enduits grattés, lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur. Les teintes devront respecter le nuancier de la Chartre Architecturale Vexin-Sablons qui figure en annexe.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures, sur au moins 15% de la surface de chacune d'elles, de types : soubassement, chaînages d'angles,

bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre, etc. réalisés à partir de pierres naturelles ou de parements d'aspect similaire.

La hauteur minimale du soubassement doit être inférieure ou égale à 60 cm.

Les abris de jardin seront en bois ou en harmonie de matériaux et de couleurs avec le bâtiment principal.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleurs avec le bâtiment principal.

En façade avant, les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC imitation bois et devront obligatoirement respecter la palette des couleurs de la Charte Architecturale Vexin-Sablons.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit en harmonie de couleur avec la façade des constructions.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des abris de jardin et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 35° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des abris de jardin et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 au m² environ), de tuiles mécaniques en terre cuite de teinte brunie (minimum 22 au m²), ou de teinte ardoise ou d'ardoises naturelles en pose droite.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

La hauteur maximale des clôtures (sur rue et en limite séparative) est fixée à 2,00 m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux murs de soutènement.

Les murs et murets comporteront des orifices permettant l'écoulement des eaux.

Ils seront traités en harmonie avec les façades de la construction. Cette disposition n'est pas obligatoire dans le secteur de la rue du Mesnil soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés, lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre calcaire utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

- Clôtures sur rue :

Dans le secteur de la rue du Mesnil soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les clôtures sur rue devront respecter les principes énoncés dans le document n°4.

Dans le reste de la zone UD :

La hauteur des clôtures devra respecter une certaine harmonie avec celle des clôtures voisines.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m, surmonté d'une grille métallique, en fer forgé ou en aluminium. Cette grille sera constituée de barreaux droits.
- soit d'une haie composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

- Clôtures en limite séparative :

Les clôtures en limite séparative seront composées :

- soit d'un grillage de teinte verte doublé ou non d'une haie végétale. Les clôtures végétales feront appel aux essences locales (consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement),
- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m, surmonté d'une grille métallique, en fer forgé ou en aluminium. Cette grille sera constituée de barreaux droits.

Les clôtures comporteront des orifices permettant l'écoulement des eaux.

En limite de fonds de parcelles et en limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

Patrimoine architectural à protéger

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels. La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les colonnes en pierre, situées à l'extrémité sud-est de la rue du Mesnil et identifiées au règlement graphique (plan n°5c), sont protégées en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent être conservées et réparées à l'identique.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les thuyas sont interdits.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les autres établissements à usage d'activités :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

À ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UD III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (voir lexique en fin de règlement).

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les pentes d'accès aux garages situés en sous-sol devront avoir une inclinaison inférieure ou égale à 10% à l'approche de la voie ouverte à la circulation.

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les accès doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées (secteurs 2 et 3 des OAP).

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 25 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Le rejet et le traitement des eaux pluviales issues des constructions nouvelles devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public, qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement individuelles ou groupées (ZAC, lotissement).
- 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement par un réseau de collecte aérien et d'ouvrages de rétention avant un rejet dans le milieu récepteur superficiel ou par infiltration ou une combinaison des deux modes de restitution.
- 3. Raccordement du projet à un réseau de collecte public existant, après accord du service gestionnaire.
- 4. Utilisation des eaux pluviales par un dispositif de récupération pour certains usages (réserves incendie, lavage de voirie, arrosage, ...) à la condition de respecter les dispositions réglementaires en vigueur en termes d'équipements spécifiques et de contrôle.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

SECTION UI I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'exploitation forestière et agricole.
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.
- les commerces de détail dont la surface de vente est supérieure à 300 m².
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes et les garages collectifs de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, le long de la rue du Docteur Solomon, un périmètre identifié au plan n°5c est concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) ; par conséquent, les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UI II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

À l'exception des postes de gardiennage, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées (voir document n°4).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Façades

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc.

Les tôles non peintes sont interdites.

Les teintes et couleurs des matériaux devront s'harmoniser avec le paysage environnant.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Toitures

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Clôtures

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

Les clôtures sur rue seront composées d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2,5 m doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les clôtures comporteront des orifices permettant l'écoulement des eaux.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les dépôts ou aires de stockage doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou dissimulés par des haies vives ou des arbres.

Les écrans végétaux identifiés au règlement graphique (voir plan n°5c) au titre de l'article R.151-43(2°) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou remplacés. En cas de remplacement, il n'est pas obligatoire de replanter les mêmes essences, néanmoins, les essences choisies devront permettre de recréer un écran végétal assez haut pour dissimuler les bâtiments (arbres de hautes tiges, etc.).

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'entrepôt :

. 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

SECTION UI III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (voir lexique en fin de règlement).

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 25 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Le rejet et le traitement des eaux pluviales issues des constructions nouvelles devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public.

- 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement par un réseau de collecte aérien et d'ouvrages de rétention avant un rejet dans le milieu récepteur superficiel ou par infiltration ou une combinaison des deux modes de restitution.
- 3. Raccordement du projet à un réseau de collecte public existant, après accord du service gestionnaire.
- 4. Utilisation des eaux pluviales par un dispositif de récupération pour certains usages (réserves incendie, lavage de voirie, arrosage, ...) à la condition de respecter les dispositions réglementaires en vigueur en termes d'équipements spécifiques et de contrôle.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UP

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

SECTION UP I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis que :

- les équipements d'intérêt collectif et les services publics (installations, aménagements et constructions).
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.
- l'aménagement d'équipements d'infrastructure liés à la voirie, aux transports et aux réseaux divers.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UP II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions :

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les tôles non peintes sont interdites.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les thuyas sont interdits.

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Les écrans végétaux identifiés au règlement graphique (voir plan n°5c) au titre de l'article R.151-43(2°) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou remplacés. En cas de remplacement, il n'est pas obligatoire de replanter les mêmes essences, néanmoins, les essences choisies devront permettre de recréer un écran végétal assez haut pour dissimuler les bâtiments (arbres de hautes tiges, etc.).

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les établissements recevant du public :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UP III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Le rejet et le traitement des eaux pluviales issues des constructions nouvelles devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public.
- 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement par un réseau de collecte aérien et d'ouvrages de rétention avant un rejet dans le milieu récepteur superficiel ou par infiltration ou une combinaison des deux modes de restitution.
- 3. Raccordement du projet à un réseau de collecte public, après accord du service gestionnaire.
- 4. Utilisation des eaux pluviales par un dispositif de récupération pour certains usages (réserves incendie, lavage de voirie, arrosage, ...) à la condition de respecter les dispositions réglementaires en vigueur en termes d'équipements spécifiques et de contrôle.

TITRE III

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admises que :

- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel agréées.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, le long de la rue du Docteur Solomon, un périmètre identifié au plan n°5c est concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) ; par conséquent, les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION A II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C ou R + 1 maximum.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments agricoles doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteur n°5 des OAP), l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées (voir document n°4).

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Façades

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels.

Les bâtiments agricoles réalisés en profilés divers présenteront des teintes foncées (vert, gris,...) et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les tôles non peintes sont interdites.

Toitures

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments agricoles devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

La pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 35° sur l'horizontale.

À l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 au m² environ), de tuiles mécaniques en terre cuite de teinte brunie (minimum 22 au m²), ou de teinte ardoise ou d'ardoises naturelles en pose droite.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures comporteront des orifices permettant l'écoulement des eaux et doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

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

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En ce qui concerne les plantations d'agrément, les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les haies et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plan n°5b) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

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 de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans la rivière, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Le rejet et le traitement des eaux pluviales issues des constructions nouvelles devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public.
- 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement par un réseau de collecte aérien et d'ouvrages de rétention avant un rejet dans le milieu récepteur superficiel ou par infiltration ou une combinaison des deux modes de restitution.
- 3. Raccordement du projet à un réseau de collecte public existant, après accord du service gestionnaire.
- 4. Utilisation des eaux pluviales par un dispositif de récupération pour certains usages (réserves incendie, lavage de voirie, arrosage, ...) à la condition de respecter les dispositions réglementaires en vigueur en termes d'équipements spécifiques et de contrôle.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone naturelle

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

SECTION N I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Dans le secteur Np

- toutes constructions, installations ou aménagements.

Ne sont admis que :

Dans le secteur N_L

- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.

- les constructions et installations, dès lors qu'elles sont liées à l'activité de camping autorisée dans la zone, à usage de :

- restauration,
- hébergement touristique,
- piscine,
- terrains de sport,
- office d'information,
- sanitaire,
- hangar,
- salle d'animation, de réunion, de sport, etc.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

De plus, dans toute la zone N, à l'exclusion du secteur Np

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.

- les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'ils soient démontables, sans dalle béton, fermés sur trois côtés au maximum, et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- le changement de destination du bâtiment identifié au règlement graphique (plan n°5c) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, selon les modalités de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme, et son affectation à un usage de logement, d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, ou d'artisanat.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

Par ailleurs, le long de la rue du Docteur Solomon, un périmètre identifié au plan n°5c est concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) ; par conséquent, les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION N II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

Dans le secteur N_L

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface totale du terrain.

La disposition ci-dessous ne s'applique pas à la construction d'équipements d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

De plus, dans le reste de la zone N

Non règlementée.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur N_L

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage.

De plus, dans toute la zone N

La hauteur maximale des bâtiments à usage forestier est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5 m au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur N_L

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 10 m des voies et emprises publiques.

Dans le reste de la zone N

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur N_L

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 10 m des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

Dans le reste de la zone N

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Aucune construction ou installation ne peut être édifée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteur n°5 des OAP), l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées (voir document n°4).

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Pour les constructions anciennes traditionnelles, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée par rapport à l'isolation extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel (pierres de taille, moellons, pierres, enduits, briques, pans de bois, etc).

Façades

Les éléments verticaux des bâtiments à usage forestier seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels.

Les bâtiments forestiers réalisés en profilés divers présenteront des teintes foncées (vert, gris,...) et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les abris pour animaux et les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, vert foncé, ardoise,...).

Toitures

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Clôtures

Les clôtures comporteront des orifices permettant l'écoulement des eaux et doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

Les plaques de béton sont interdites.

Patrimoine architectural à protéger

Les murs identifiés au règlement graphique (plans n°5b et n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels. La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En ce qui concerne les plantations d'agrément, les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les haies et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plan n°5b) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Les mares identifiées au règlement graphique (plans n°5b et 5c) sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur remblaiement est interdit.

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

De plus, dans le secteur N_L

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les terrains de camping et de caravanning :

. 1 place de stationnement par emplacement.

SECTION N III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

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 de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans la rivière, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Le rejet et le traitement des eaux pluviales issues des constructions nouvelles devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public.
- 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement par un réseau de collecte aérien et d'ouvrages de rétention avant un rejet dans le milieu récepteur superficiel ou par infiltration ou une combinaison des deux modes de restitution.
- 3. Raccordement du projet à un réseau de collecte public existant, après accord du service gestionnaire.
- 4. Utilisation des eaux pluviales par un dispositif de récupération pour certains usages (réserves incendie, lavage de voirie, arrosage, ...) à la condition de respecter les dispositions réglementaires en vigueur en termes d'équipements spécifiques et de contrôle.

LEXIQUE

Voie ouverte à la circulation publique

Dans les zones urbaines (UA, UB, UD, UI et UP), le terme de « voie ouverte à la circulation publique » employé dans ce règlement regroupe les voies désignées sur le plan ci-après, ainsi que les voies nouvelles créées après l'entrée en vigueur du PLU, à condition que ces dernières :

- présentent une emprise totale d'au moins 5 m de large,
- soient constituées d'une chaussée bitumée carrossable en tout temps et d'au moins un trottoir.



 Voie ouverte à la circulation publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU, au sens du présent règlement

ANNEXES

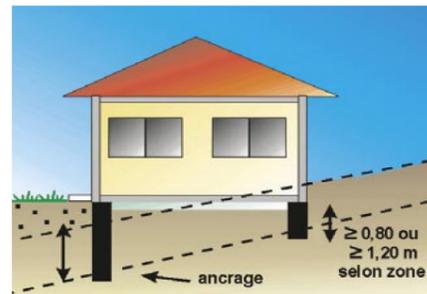
RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les précautions constructives à prendre...

Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement des argiles, il est nécessaire de prendre un ensemble de précautions techniques :

Pour les constructions nouvelles :

Identifier la nature du sol : Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol avant toute construction. Cette analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.



Adapter les fondations : prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

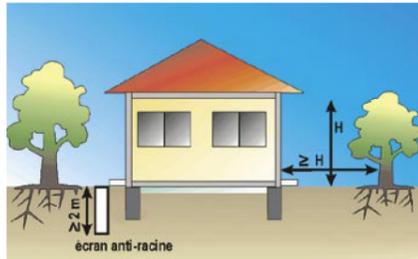
Autres contacts

- La Préfecture de l'Oise : www.oise.pref.gouv.fr
- La Direction Départementale des Territoires de l'Oise : www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/
- Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières : www.brgm.fr
- Portail de la prévention des Risques Majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer : www.developpement-durable.gouv.fr - www.prim.net

Source : rapport BRGM/RP-57482-FR, schémas et photos du Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM)

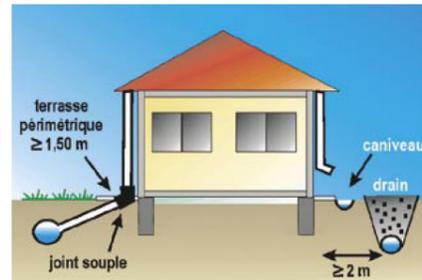


Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés : prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs; prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

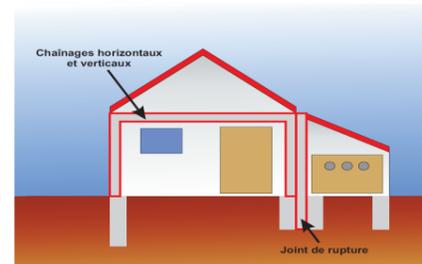


Pour les constructions existantes :

Éviter les variations localisées d'humidité : éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations; assurer l'étanchéité des canalisations enterrées; éviter les pompages à usages domestiques; envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...); en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Plantations d'arbres : éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers, etc) à proximité des constructions ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à un élagage régulier des plantations existantes, attendre le retour de l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un sol récemment défriché.



PRÉFET DE L'OISE

LES FEUILLETS DE L'OISE

4 pages pour un thème

N°252 - 1 - Mai 2012

L'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Oise

Parmi l'ensemble des risques naturels, celui lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est certainement l'un des moins connus, sans doute en raison de son caractère peu spectaculaire. Pourtant, en France, les sinistres occasionnés par ce phénomène représentent une part importante et croissante des dégâts causés par les catastrophes naturelles. Ce phénomène provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions d'habitation individuelles.

L'examen de nombreux dossiers d'expertises après sinistres révèle que beaucoup d'entre eux auraient pu être évités ou, que du moins leurs conséquences auraient pu être limitées, si certaines dispositions constructives avaient été respectées.



Le ministère en charge de la compétence des risques a souhaité initier la réalisation de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, dans le cadre d'une politique globale de prévention des risques naturels et dans l'optique de diminuer le coût de plus en plus lourd supporté par la société pour l'indemnisation des dommages liés à ce phénomène.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a été chargé par l'État de cartographier le retrait-gonflement des argiles au niveau de chaque département.

Une carte de susceptibilité est réalisée à partir des formations argileuses et de leurs évaluations selon 3 critères :
- la nature lithologique (proportion de minéraux argileux dans la formation),
- la composition minéralogique (proportion de minéraux gonflants),
- le comportement géotechnique (plasticité, limite de retrait ou gonflement).

En croisant cette carte avec les sinistres répertoriés depuis 1989, une carte des aléas faisant apparaître quatre zones est définie et caractérise le degré de l'aléa : l'aléa fort en rouge, l'aléa moyen en orange et l'aléa faible en jaune ; ainsi que les zones a priori non argileuses représentées en blanc.

Cette carte d'aléa est ensuite convertie en zonage réglementaire afin de préparer les éventuels Plans de Prévention du Risque Sécheresse. Les zones d'aléas faible et moyen sont rassemblées dans un souci de simplification de la réalisation des PPR et représentées par un figuré orange. Les secteurs constatés en aléa fort forment une deuxième zone réglementée en rouge.

Les chiffres du retrait et gonflement des sols argileux

Niveau national :

- 1989 : début de l'application reconnaissance catastrophe naturelle retrait et gonflement des argiles.
- Plus de 7 900 communes dans 90 départements reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle sécheresse.
- Coût cumulé d'indemnisation 685,9 millions d'euros environ pour la période 1989-2003.

Oise :

- 61ème position des départements français touchés.
- Au 30/4/2009, 17 communes ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle, soit 3,3 % de la superficie du département et plus de 7,9 % de la population.

Comprendre le phénomène

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Il est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : gonflement en période humide, retrait lors d'une sécheresse. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, provoquent donc des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

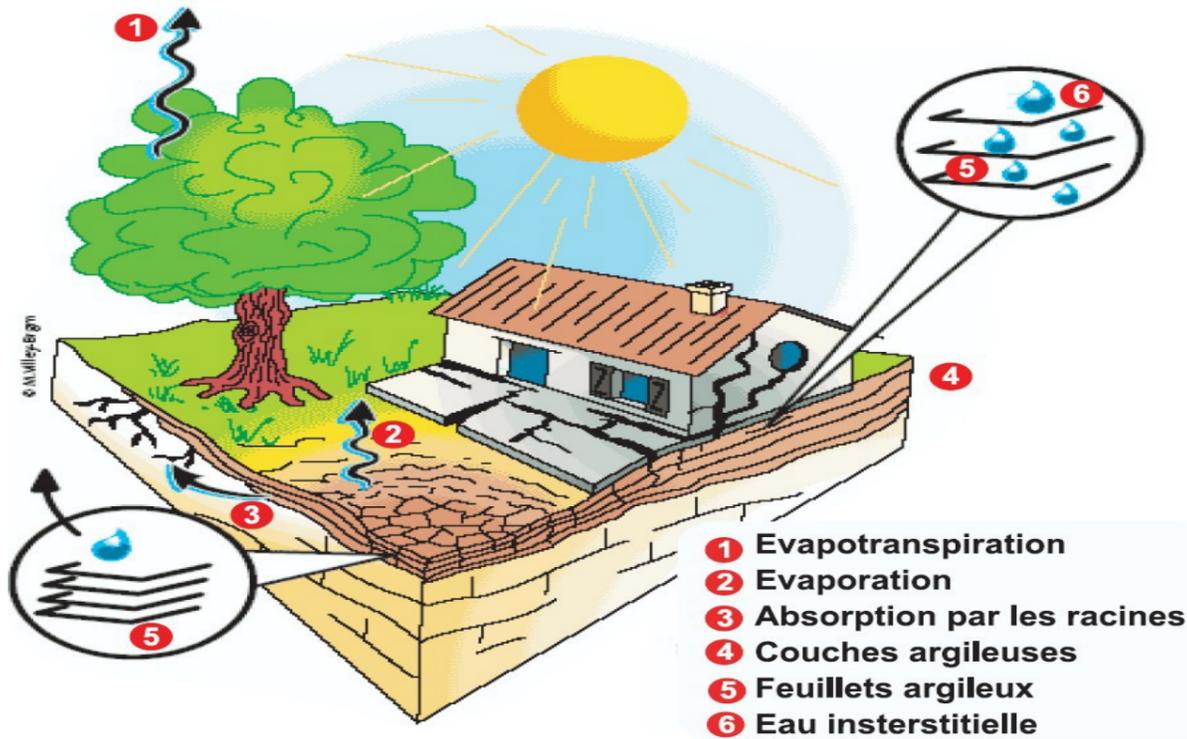
Les facteurs déclenchants :

- Le climat : précipitations et sécheresse
- L'homme : réalisation de travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.

L'impact sur les constructions :

- Le phénomène touche principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.
- Cela peut se traduire par des désordres importants et coûteux sur les constructions: fissurations des structures, dislocation des dallages et cloisons, distorsion des portes et fenêtres, rupture des canalisations

teux sur les constructions: fissurations des structures, dislocation des dallages et cloisons, distorsion des portes et fenêtres, rupture des canalisations



L'étude réalisée par le BRGM a fourni à la Préfecture et à la DDT de l'Oise tous les éléments nécessaires en vue d'établir des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Trois critères ont été retenus à l'échelle de chaque commune :

- 1) estimation de l'urbanisation impactée par l'aléa fort retrait-gonflement des argiles,
- 2) type de document d'urbanisme (POS, PLU ou Carte Communale),
- 3) nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles de type

« Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » reconnus ou non.

A la suite de cette analyse, l'État envisage pour 12 communes la réalisation d'un PPR retrait-gonflement.

La carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais géotechniques en laboratoire et des analyses de sol (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Près de 81 % de la superficie du département de l'Oise est concernée par des zones potentiellement sujettes à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Celles-ci contiennent plus ou moins des minéraux gonflants, et sont donc sensibles à la sécheresse à des degrés divers. Le contexte géologique du département de l'Oise est le suivant :

- Bordure Nord du Bassin Parisien pour tout le département,

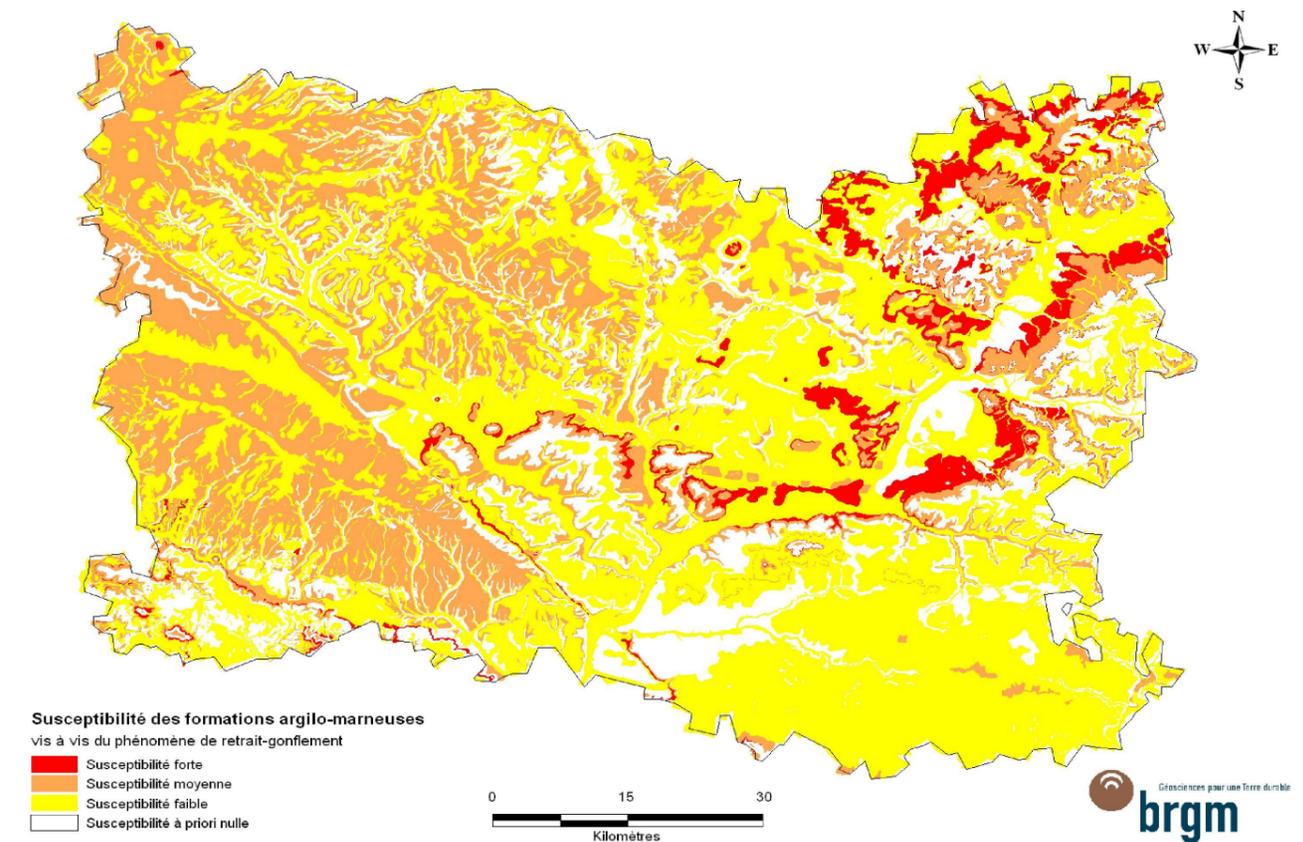
ment,

- Boutonniers du Pays de Bray à l'Ouest,
- Terrains tertiaires au Sud et à l'Est,
- Plateau crayeux recouvert localement d'argiles à silex et de limons des plateaux dans le quart Nord-Ouest et une partie du Sud-Ouest.

En étudiant chacune des formations argileuses, ainsi que la répartition

des sinistres recensés, le BRGM a établi un classement des sols dans le département : on parle d'aléa fort, moyen ou faible. La réalisation de la carte des aléas montre que 4,72% (6 formations argileuses) du territoire est représenté par de l'aléa fort, 4,44% (9 formations) par de l'aléa moyen, 71,89% (14 formations) par de l'aléa faible et 18,95% est non argileux.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement de l'Oise



Les 12 communes de l'Oise concernées par un PPR retrait-gonflement :

Beaurains-Les-Noyon (prescrit le 01/12/2012)
Beaurepaire
Bussy (prescrit le 01/12/2012)
Coivrel
Conchy-Les-Pots
Escles-Saint-Pierre
Frétoy-Le-Château
Hainvillers
Le Plessis-Patte-d'Oie
Montreuil-Sur-Thérain
Moulin-Sous-Touvent
Sermaize



Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul



CHARTRE ARCHITECTURALE VEXIN-SABLONS

CHARTRE ARCHITECTURALE

à l'usage des particuliers et des élus



*L'église de Serans a l'air d'une poule qui couve ses poussins...
On voit ici combien les masses sont expressives de loin, par
leur plan et leur emplacement. Les belles dispositions n'expriment
rien de précis, mais suggèrent mille choses. Il en est
ainsi d'une belle sculpture :
on ne la voit pas encore distinctement qu'elle émeut déjà...*

AUGUSTE RODIN
«les cathédrales de France»



VEXIN - SABLONS

Le Paysage



PLATEAU DE THELLE

Vaste plateau cultivé en pente douce, il est entaillé d'une multitude de sillons parallèles dont la vallée de l'Aunette, du Mesnil, et du Pouilly. Parsemé de boisements surtout aux abords des vallées humides et de quelques vallons secs, le Plateau de Thelle présente des paysages ruraux authentiques et vivants.



LA PLAINE DES SABLONS

Vaste espace d'openfields ponctué d'une ligne discontinue de buttes sableuses boisées en sa partie centrale, la grande plaine des Sablons accueille des villages en fort développement urbanistique.



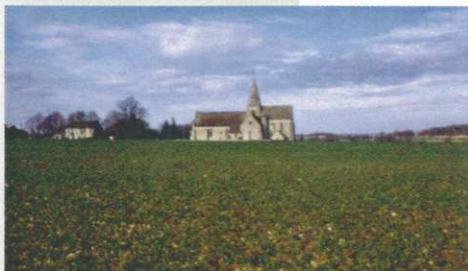
LA VALLEE DE L'ESCHES ET SES ABORDS

Très urbanisée, la Vallée de l'Esches et ses abords associent espaces de grandes cultures, zones d'activités industrielles et d'habitat, mais aussi de nombreux boisements sur les versants des vallées et des abords de plateau. Elle présente des paysages typiques de rurbanisation.



COTE DU VEXIN ET VALLEE DE LA TROENE

Axe central du paysage du Vexin-Sablons, la côte du Vexin abrupte et très boisée accueille de nombreux villages et hameaux ; sa large dépression drainée par la Troène est majoritairement cultivée et ponctuée de villages et gros bourgs au niveau de son rebord.



LE VEXIN FRANCAIS

Les panoramas étendus sur le vaste plateau cultivé du Vexin Français sont toujours limités à l'horizon par les boisements des buttes, des vallées encaissées, du haut de talus de la côte du Vexin Français.

Riche d'un patrimoine culturel et architectural remarquable, l'entité est un ensemble large inscrit à l'inventaire des sites.



LA VALLEE DE L'EPTÉ

Tournée vers le Vexin Normand, la vallée de l'Epte est une large vallée ouverte industrialisée et urbanisée. Le versant Est de la vallée est en grande partie cultivé et surmonté de boisements ; il accueille les villages en bas de pente. Le fond de vallée est cultivé mais présente quelques belles prairies humides pâturées et des peupleraies. Il est traversé par les axes routiers principaux accompagnés des extensions de villages.

L'environnement bâti

VILLES, VILLAGES

Le territoire est surtout constitué d'habitat groupé en villages dont la répartition actuelle porte l'héritage de la paix romaine. Cependant, on trouve des hameaux et des fermes isolés, en particulier autour des buttes témoins et disséminés dans la campagne au niveau d'anciens domaines seigneuriaux.

Le bâti traditionnel rural est de grande qualité, et confère à de nombreux villages une identité pittoresque ; il représente un élément fort du territoire en mettant en valeur les richesses naturelles du sous-sol.



HABITAT TRADITIONNEL

Une continuité du bâti en alignement sur la rue, obtenue soit par le bâtiment lui-même, soit par le mur d'enceinte, caractérise les villages anciens. On distingue globalement trois types : la maison à colombages, torchis et bois et soubassement de briques, la maison en rognons de silex recouverts d'un enduit sertis dans un jeu d'harpages en briques et soubassement de briques, les maisons en pierre calcaire coiffées de toitures à tuiles plates.



HABITAT XIXe DEBUT XXe

Le début du siècle a vu apparaître un nouveau modèle d'habitat engendré par la prospérité économique. Commanditées par des industriels ou gros commerçants, les maisons utilisent des techniques industrielles de l'époque : poutrelles acier, briques vernissées. Parfois réalisé dans un style régionaliste ou style années 30, l'usage de la brique en est une caractéristique majeure.



HABITAT RECENT

Le développement récent des communes s'est traduit par un habitat qui se présente sous trois formes : le pavillon individuel isolé, les lotissements, les petits immeubles collectifs.



En règle générale, les maisons individuelles, pour la plupart vendues sur catalogue, respectent peu les styles et matériaux locaux. Des réalisations contemporaines de qualité prônent la discrétion en se dissimulant volontairement dans le paysage. D'autres, en centre bourg, s'intègrent par le jeu de l'alignement.



Loconville

Certaines opérations de lotissement ou d'habitat collectif tentent de concilier tradition et modernité. De nouvelles typologies de constructions s'adaptent au tissu parcellaire ancien. L'emploi de matériaux industriels et traditionnels se marient à une écriture architecturale contemporaine.



St-Crépin-Ibouvillers

EQUIPEMENTS & ESPACES PUBLICS

Le développement s'est aussi accompagné par la réhabilitation et la création d'équipements publics tels que mairies, écoles, salles polyvalentes, musées, qui ont débouché parfois sur la restructuration complète du centre-bourg.

Ces nouveaux programmes ont souvent donné lieu à des réalisations innovantes sur le plan architectural.

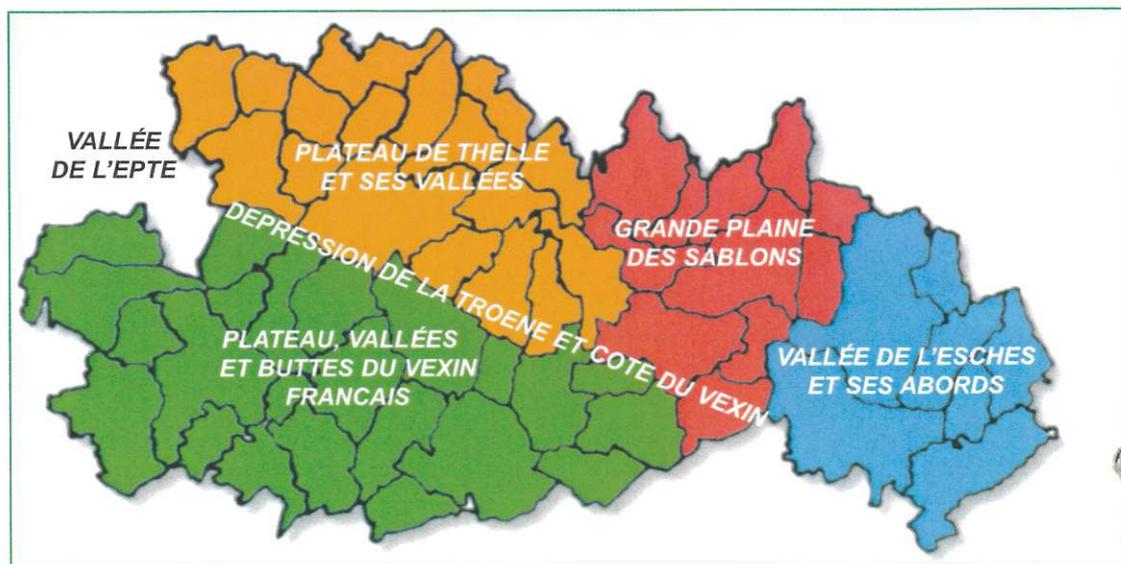


St-Crépin-Ibouvillers

BATIMENTS D'ACTIVITES

Le développement des activités industrielles s'est surtout concentré sur le canton de Méru et la vallée de l'Esches où se situe la majorité des zones d'activités :

les bâtiments d'activités sont caractérisés par une différence de gabarit plus important que celui du bâti traditionnel et de grandes façades opaques dont le revêtement est constitué de bardage d'acier nervuré. Ils s'apparentent dans leurs dimensions, aux bâtiments liés à l'activité agricole.





Sommaire des fiches



*Matériaux
et couleurs*



*Les haies
et clôtures*



*La
réhabilitation*



*Les constructions
neuves*



*Les
implantations*



*Les percements
et vérandas*



*Les extensions
urbaines*



*Les entrées
et traversées*



*Les espaces
publics*



*Les équipements
publics*



*Les zones
d'activités*

ADRESSES UTILES

DISTRICT DES SABLONS 2, rue de Méru
60175 VILLENEUVE LES SABLONS tél : 03.44.22.01.60

DISTRICT DU VEXIN-THELLE rue du Clos Buisson
60240 ENENCOURT-LE-SEC tél : 03.44.49.15.15

ADIL 36,38 rue Jean Racine
60000 BEAUVAIS tél : 03.44.48.61.30

CAL PACT ARIM DE L'OISE 28, rue du Pont d'Arcole
60000 BEAUVAIS tél : 03.44.02.21.93

MAISONS PAYSANNES DE L'OISE 16, rue de l'Abbé Gellée
60000 BEAUVAIS tél : 03.44.45.77.74

ARCHITECTES DES BATIMENTS DE FRANCE Palais National 60200 COM-
PIEGNE tél : 03.44.38.69.40

CAUE DE L'OISE La Cabotière Parc du Château BP 439
60635 CHANTILLY tél : 03.44.58.00.58

ASSOCIATION DES AMIS DU VEXIN FRANÇAIS J.J. GUILLAMBERT
12, rue de l'Isle 95810 GRISY-LES-PLATRES tél : 01.34.66.62.85

Subdivision de l'Équipement Beauvais Ouest (Canton de Chaumont-en-Vexin)
78, rue des Cheminots 60000 BEAUVAIS tél : 03.44.12.10.10

Subdivision de l'Équipement Méru (Canton de Méru)
7, rue Aristide Briand BP 139 60111 MERU tél : 03.44.52.64.30

Direction de l'Animation et de l'Aménagement du Territoire (DAMAT) BP 317
32 bis, rue Bossuet 60021 BEAUVAIS Cedex tél : 03.44.11.46.10

ORDRE DES ARCHITECTES DE PICARDIE
15 rue Marc Sangnier 80000 AMIENS tél : 03.22.92.06.83

FABRICANTS

Briques, torchis, carrelages :
Briqueterie d'Allonne, 5 Ancienne route de Paris
60000 Allonne tél : 03.44.02.06.82

Fabricant de C.A.E.B (chaux aérienne éteinte pour le bâtiment) : Usine et dépôt
BORAN, PRECY SUR OISE tél : 03.44.27.70.03

Tuiles :
Tuileries Huguenot Fénel
60850 SAINT-GERMER-DE-FLY tél : 03.44.82.50.04

REPERES REGLEMENTAIRES

Renseignements et imprimés disponibles en mairie ou en D.D.E (subdivision de l'arrondissement du projet).

LOI SUR L'ARCHITECTURE DU 3 Janvier 1977

Le recours à l'architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface hors œuvre nette inférieure (S.H.O.N.) à 170 m². Il est recommandé de confier à un architecte la conception du projet et la conduite des travaux pour assurer gain de temps et de qualité.

Dans tous les cas, il est néanmoins possible, le plus en amont du projet, de bénéficier de l'assistance architecturale du CAUE. Ce service départemental gratuit permet de recueillir l'avis et les conseils d'un architecte consultant. Cependant, en aucun cas, ce service ne peut conduire à une prise en charge de la maîtrise d'œuvre du projet.

DECLARATION DE TRAVAUX ET PERMISSION DE VOIRIE

Concerne les constructions et extensions inférieures à 20 m², les modifications d'aspect extérieur et les clôtures.

Avant de procéder à un ravalement ou la construction d'une clôture, il est impératif d'établir une déclaration de travaux. Cette déclaration officielle renseigne les administrations compétentes et prémunit contre les éventuelles plaintes pouvant émaner de tiers. L'administration communale dispose de deux mois maximum pour donner son accord. Les travaux ne doivent pas débuter avant l'obtention d'un avis favorable.

Les travaux de ravalement nécessitent en général l'édification d'un échafaudage sur la voie publique. Une autorisation préalable doit être demandée à la ville par simple lettre émanant de l'entrepreneur ou du propriétaire. Il est souhaitable d'informer les concessionnaires des différents réseaux visibles en façade afin que les modifications souhaitées ou nécessaires puissent se faire en coordination avec le ravalement (France Telecom, E.D.F...).

POS

Le Plan d'Occupation des Sols est composé d'un plan de zonage, d'un plan de servitudes et d'une réglementation. Chaque terrain est soumis à une réglementation qui lui est propre.

RNU

Le RNU (Règlement National d'Urbanisme) est applicable en l'absence de P.O.S.

CODE DE L'URBANISME (art L. 123 et suivants)

Permet aux communes de fixer dans le POS les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

PERMIS DE CONSTRUIRE

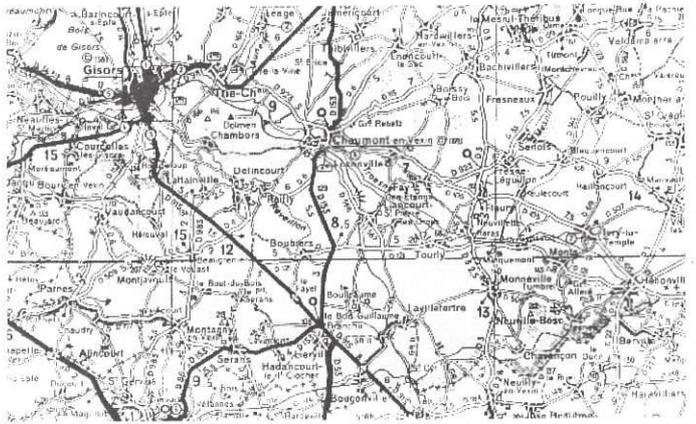
Concerne les constructions, extensions et réhabilitations supérieures à 20 m² et les changements d'affectation et modifications d'aspect extérieur de constructions existantes. Le volet paysager du permis de construire concerne l'insertion paysagère du projet dans le site.

CERTIFICAT D'URBANISME

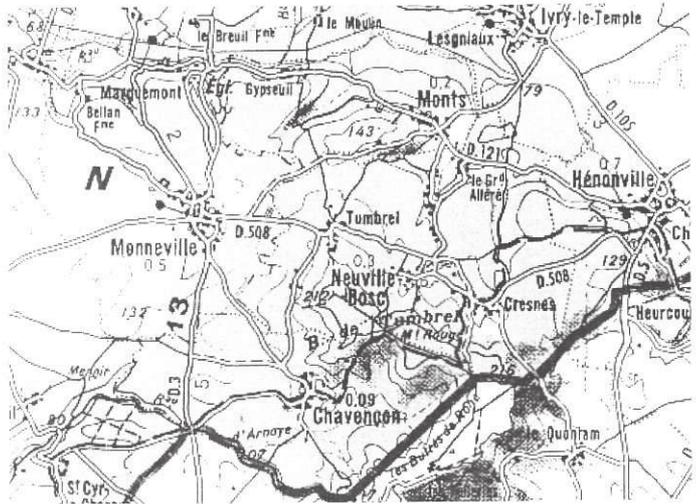
Atteste de la constructibilité du terrain (zonage, viabilisation, servitudes...) Son délai d'obtention est de 2 à 3 mois. Il est valable un an à partir de sa délivrance.

LOI DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (31/12/1913) ET DES SITES CLASSES (02/05/1930)

Le Vexin Français est un site inscrit par arrêté du 25 octobre 1974, édictant un règlement spécifique pour permettre de construire en respectant les lieux.



Les Buttes de Rosne sont site classé par décret du 23 janvier 1996



LOIS RELATIVES AUX OPERATIONS PUBLIQUES

LOI MOP du 12/07/85 décret du 29/11/93

Concerne la rémunération de la maîtrise d'œuvre des marchés publics.

LOI PAYSAGE du 08/01/93 décret 94-408 du 18/05/94

Porte sur le volet paysager des permis de construire pour l'insertion des bâtiments dans le site.

LOI DE RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 02/02/95 art 52-1 et art L.111.1.4 réglementant l'implantation des constructions par rapport aux axes routiers de circulation importante.

Renforce aussi la législation en matière d'affichage, instaurant une obligation de déclaration ainsi que des sanctions à l'égard des contrevenants.

LOI SUR L'EAU n°92-3 du 03/01/1992

Définit les nouveaux objectifs en matière de protection et de gestion de l'eau.

LEGISLATION EN MATIERE D'AFFICHAGE (79-1150 du 29/12/1979)

Réglemente la publicité, les enseignes et préenseignes dans le domaine public. La loi du 02/02/1995 pose le principe d'une interdiction générale de la publicité en dehors des agglomérations.

LOI EN MATIERE D'AMENAGEMENT FONCIER RURAL (livre 1er, titre II du code rural)

Dispositions favorables à la protection et à l'implantation d'éléments fixes du paysage dont les haies, plantations d'alignement, talus et berges.

Pour en savoir plus...

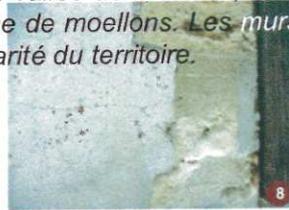
CAUE DE L'OISE



Les matériaux et les couleurs

Les murs du territoire Vexin-Sablons attestent la richesse des sols :

- Dans la vallée de l'Epte, le plateau de Thelle, la plaine des Sablons, la vallée de l'Esches, on utilise une diversité de matériaux : silex, pan de bois et torchis, brique, pierre calcaire sous forme de moellons. Les murs de brique sont riches de modénatures. Les façades en matériaux composites sont une particularité du territoire.



- Dans le Vexin, on trouve la pierre calcaire sous forme de pierre de taille, pierre plate et moellon. Les murs sont hourdés en terre argileuse ou au mortier de chaux grasse et sable, ou au plâtre. Le moellon est enduit. Il y a des murs de pierres sèches. Les joints sont minces et de même teinte que la pierre. Le mortier pour jointoyer est arrasé au nu du moellon.

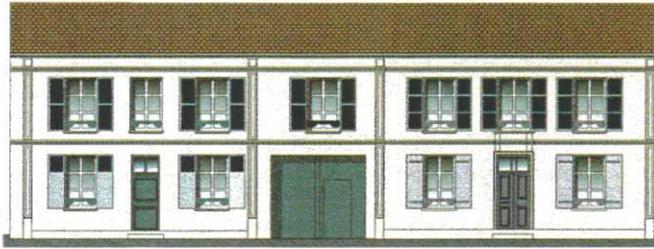


Les matériaux & les couleurs

Exemples & conseils

Palettes de couleurs ayant reçu l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.

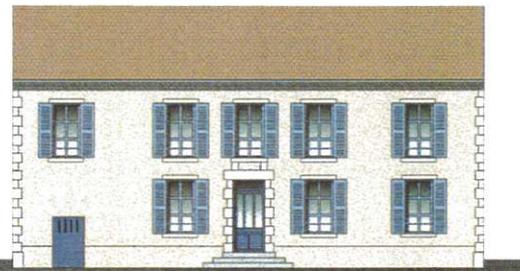
Ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois, d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.



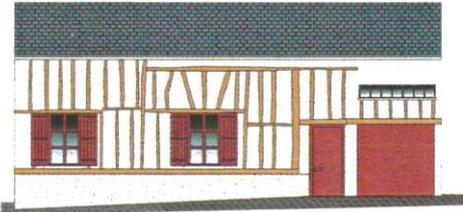
CHAUMONT-EN-VEXIN
 PO.10.30 Q0.10.70 W0.05.25 U0.05.65



MÉRU
 G0.05.85 U0.04.84 U0.05.65 U0.10.50



DELINCOURT
 F6.07.77 T0.20.60 T0.20.40



VILLENEUVE-LES-SABLONS
 DN.02.82 D2.20.60 B4.30.30



MÉRU
 Q0.10.70 R0.30.40



CHAVENÇON
 F2.10.80 T0.20.30

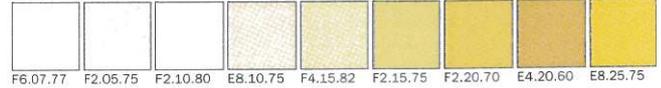


THIBIVILLERS
 E4.04.83 J0.05.75 N0.10.50



CHAUMONT-EN-VEXIN
 S0.05.65 S0.04.78

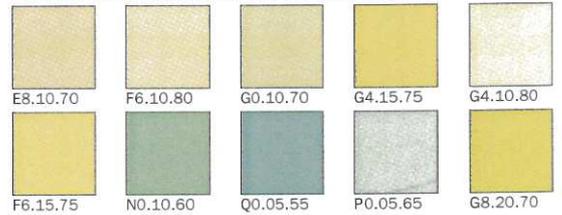
ENDUITS



PORTES, VOILETS



BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET AGRICOLES



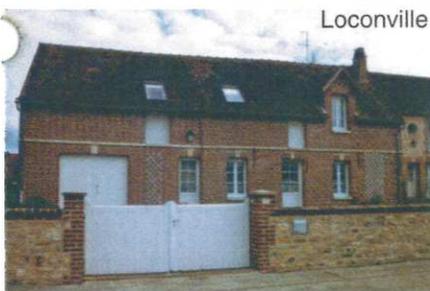
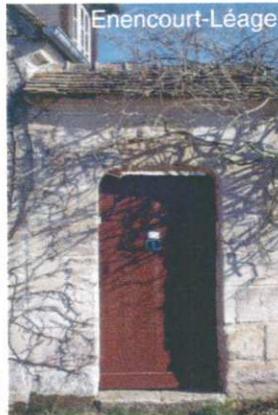
«La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou». «Le volume extérieur d'une architecture, son poids sensible, sa distance peuvent être diminués ou augmentés suivant les couleurs adoptées... La couleur est un puissant moyen d'art ; elle peut détruire un mur, elle peut l'orne, elle peut le faire reculer ou avancer, elle crée un nouvel espace». Fernand Léger. Les couleurs des façades pour tout bâtiment doivent être choisies en relation avec le milieu environnant.

Pour en savoir plus...

martine homburger
 architecte DPLG - coloriste - conseil
 atelier Archibat - 5, rue Oberkampf - 75011 PARIS
 tél. 01 48 06 74 35 - 06 10 85 72 55
 Fax : 01 48 06 08 71

Les haies & clôtures

La clôture et la haie ont pour fonction de fermer un espace pour en restreindre l'accès. Après les rues anciennes, à l'aspect si homogène, qui assuraient autrefois à la fois l'identité de l'espace public et la préservation de l'intimité de chaque parcelle, les villages ont désormais leurs banlieues, caractérisées par la diversité des clôtures : barrières de béton blanc, fer compliqué, bois verni... Cette multiplicité des formes, des matériaux et des dimensions perturbe la silhouette des communes. Pour redonner un caractère homogène aux rues, la commune et les habitants doivent participer à ce besoin d'exigence de qualité. La réussite est œuvre collective.



Réussir sa clôture...

TYOLOGIE CENTRE-BOURG

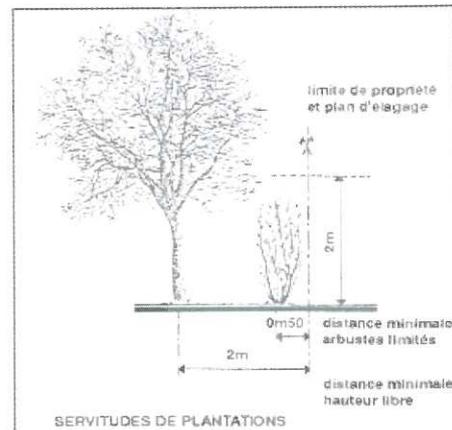
- Les villages du Vexin et du Thelle, agglomérés autour d'exploitations agricoles en forme de quadrilatère, fermées sur l'extérieur, expliquent l'importance des clôtures, des murs sans ouvertures en moellons de pierre (Serans, Delincourt), avec harpage de briques (Boutencourt, Enencourt-Léage) ou composites brique-pierre-silex.
- La maison bourgeoise du début de siècle est caractérisée par une clôture aérée : un muret bas, en brique ou en pierre, surmonté d'une grille métallique ; le portail, souvent axé, est encadré par des piliers en briques (Méru, Chaumont, Villeneuve-les-Sablons, Bornel).

PÉRIPHÉRIE & LOTISSEMENTS

- La typologie des constructions récentes et la disparition des murs mitoyens entraînent un habitat diffus. La limite des parcelles sur le domaine public n'est plus assurée par la façade, mais par la clôture.
- Préférer des clôtures constituées de haies et de grillages à des murs de formes et matériaux divers.

CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

- Toute édification de clôture nécessite une déclaration de travaux en mairie.
- Implantation des végétaux par rapport à la limite de propriété :
 - haie de moins de 2 m de haut, distance : 0,50 m
 - arbres de 2 m et plus, distance : 2m



N'oubliez pas...

Les accessoires privés : tels que boîte aux lettres, interphone, boîtier vidéo, coffret EDF ou FRANCE TELECOM sont intégrés avec soin au mur de clôture (encastrement, camouflage végétal, design).

Le végétal :

Typologie de plantation :

Dans les villages, la végétation, plus structurée, accompagne la trame urbaine (arbres d'alignement, haies taillées, arbres isolés) pour une mise en valeur réciproque. Dans les extensions récentes ou futures, le végétal devient lui-même structurant pour pallier une organisation du bâti souvent hétéroclite (haies homogènes, mails). Dans les zones rurales, hors des agglomérations, favoriser la plantation de haies champêtres, en liaison avec l'organisation parcellaire typique du bocage. Dans tous les cas, privilégier les essences locales.

Les haies & clôtures

Exemples & conseils



donnent un caractère champêtre aux jardins et s'intègrent dans le paysage environnant.

- 1 2 Des plantes tapissantes forment une clôture en talus.
- 6 Un grillage et des arbustes composent une barrière paysagère sobre.

7 Pour réussir une plantation de haie avec une croissance spectaculaire, planter sur un film plastique noir de jeunes plants.
6 8 Pour une haie persistante, préférer des haies de charmilles à feuillage marcescent aux thuyas.

3 4 5 Les haies composées



« Une haie taillée est une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange.
Une haie libre est une association d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, champêtres ou ornementaux. »



« Une haie brise-vent est une haie à plusieurs étages : arbres ou grands arbustes en haut, arbustes caduques ou persistants en bas. »

« Une bande boisée est un brise-vent d'au moins 2 m de large à la base, composée d'arbres et d'arbustes persistants. »

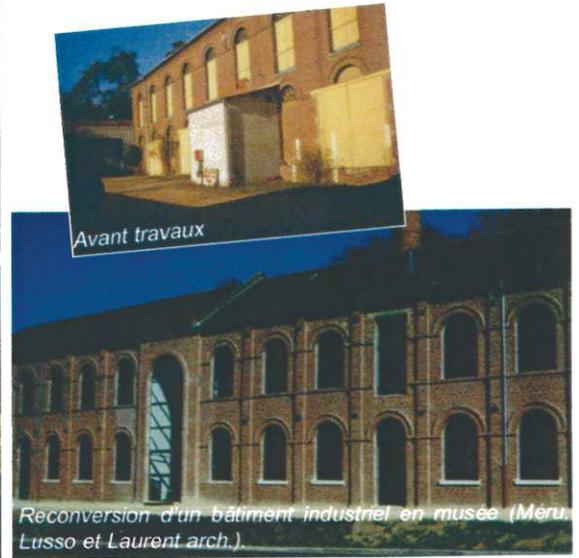


Sources : « Plantons dans l'Oise » - Dominique Soltner

Pour en savoir plus...

La réhabilitation

La réhabilitation contribue à la sauvegarde du patrimoine et à la préservation de l'identité d'un territoire en offrant à tous un environnement construit plus gai et plus accueillant. En outre, elle permet à la collectivité de réaliser des économies d'espace, de réseau et de desserte.



DIAGNOSTIC

Etabli par un expert, il définit la nature et l'étendue des travaux à réaliser :

- vérification de l'étanchéité de la toiture et de la zinguerie
- vérification de la bonne stabilité des murs
- interprétation des fissures
- examen de l'état des enduits
- contrôle de l'état des menuiseries extérieures
- observation de l'état intérieur du bâtiment

REGLEMENTATION PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est obligatoire s'il y a ajout de **surface supplémentaire** ou **changement de destination**. Dans le cas de modification ou d'extension, la construction est soumise à la réglementation du POS ou du RNU (renseignements en mairie).

DECLARATION DE TRAVAUX

Elle est obligatoire s'il y a **modification de l'aspect extérieur** (ravalement, réfection de toiture, etc...)

PERMISSION DE VOIRIE

Elle est nécessaire si les travaux nécessitent un échafaudage sur la voie publique ou sont susceptibles d'occasionner la gêne des riverains.

CONCESSIONNAIRES

La modification éventuelle ou la remise aux normes des réseaux doit se faire conjointement entre les concessionnaires et l'entreprise réalisant les travaux.

COMPETENCES

Le recours à un architecte offre la garantie du savoir-faire et d'une responsabilité décennale. En cas de modification de structure, faire réaliser une étude technique par un ingénieur.

SUBVENTIONS ET DEDUCTIONS FISCALES

Plusieurs dispositifs incitatifs ont été créés : d'une façon générale, les travaux d'amélioration et de ravalement de l'habitat autorisent une déduction partielle des impôts.

Localement, une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) ou une aide au ravalement peuvent exister.

N'oubliez pas...

Evaluer le coût des travaux en listant les postes

STRUCTURE : maçonnerie, charpente

INTERIEURS : isolation, chauffage, électricité, plomberie, peinture, revêtement de sols, menuiserie...

ENVELOPPE: ravalement, menuiseries extérieures, couverture...

AMENAGEMENTS EXTERIEURS: remblais, plantations, muret, pavage, clôture, etc...

DEVIS

Les devis établis par les entreprises sont gratuits ; plus la demande est claire (plans cotés et description précise), plus l'analyse des devis sera simple pour le choix du mieux-disant. Toujours demander l'assurance professionnelle des entreprises choisies

PLANNING

Faire établir un planning de chantier pour l'intervention des corps de métier en y intégrant une marge de souplesse, toute erreur ou retard d'une entreprise se répercutant généralement sur les autres. Les délais d'approvisionnement peuvent être très longs

MATERIAUX

Le choix des matériaux extérieurs doit être réfléchi. Le conseil de professionnels est recommandé pour la connaissance du contexte architectural et les techniques de ravalement.

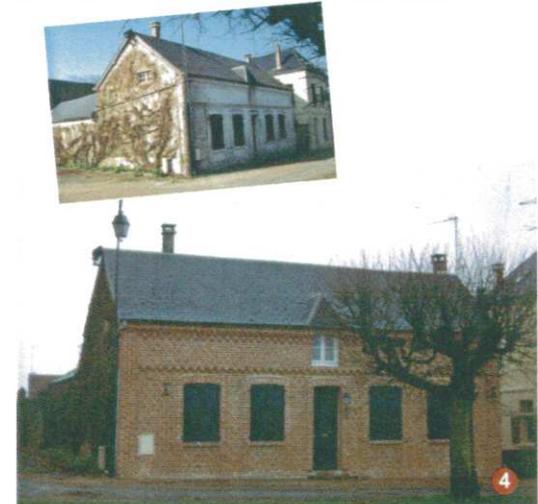


Restructuration d'une grange - F.X. Legenne, architecte (Picardie)

- 1 Le volume principal a été conservé, les fenêtres ont été redistribuées sur les façades existantes.
- 2 La porte charetière a été transformée en baie vitrée avec découpage horizontal.
- 3 Un escalier sculptural anime le grand volume du séjour.

Ravalements de façades avant / après :

- 1 Amblainville rejointoiement de moellon
- 2 Hénonville travail de pierre de taille
- 3 Villeneuve-les-Sablons réfection des pans de bois
- 4 St-Crépin-Ibouvillers rejointoiement de brique



Pour en savoir plus...

Les constructions neuves

La construction d'une maison peut être une réponse fonctionnelle et formelle, originale et unique, aux besoins précis d'un particulier. Elle est une alternative aux modèles de série vendus sur catalogue par les constructeurs. L'intervention de l'architecte permet de formaliser des besoins fonctionnels ou esthétiques formulés par le client ; celui-ci se retrouve intimement impliqué dans l'élaboration du projet. L'architecture est invention et poésie. Au final, le particulier, par cette démarche, aura acquis un produit sur mesure qui correspond, en terme d'usage et d'image, à son mode de vie, à ses moyens financiers.



Construire sa qualité de vie...

BESOINS & ATTENTES

- ☐ Définir les besoins en terme d'usage (nombre d'occupants, fonctions, pièces fermées ou ouvertes...).

LE SITE & LE PROJET

Exigence réglementaire :

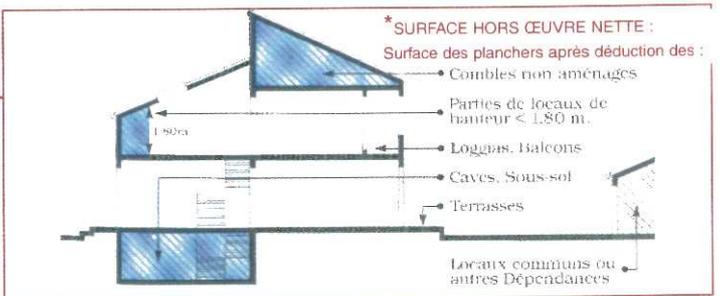
- ☐ Le POS définit la réglementation à appliquer et les diverses servitudes (implantation, gabarit, aspect, stationnement, plantations). Consultable en mairie.
- ☐ Déposer un permis de construire.
- ☐ Au-dessus de 170 m² de SHON*, il est obligatoire de faire appel à un architecte.

Contexte environnemental :

- ☐ Harmoniser le projet avec le paysage naturel et bâti.
- ☐ Vérifier si le terrain est situé dans un site inscrit ou à proximité d'un monument classé.
- ☐ Vérifier la proximité d'équipements (école, commerces, gare...)
- ☐ Prendre en compte l'orientation du terrain (vents dominants, ensoleillement...)
- ☐ S'enquérir des risques naturels éventuels (inondation)
- ☐ S'informer des servitudes (droit de passage...)
- ☐ Repérer les nuisances sonores et olfactives

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU TERRAIN

- 1 Obtenir un plan
- ☐ Vérifier la surface par bornage et la topographie (niveau)
- ☐ Missionner une étude sur la nature du sol (portance, besoins de drainage, présence de puits, galeries...)
- ☐ Prendre en compte le végétal existant



VOIRIES & RESEAUX

- ☐ S'enquérir des voiries existantes et à venir.
- ☐ Vérifier les conditions de raccordement aux réseaux (électricité, eau, gaz, téléphone, assainissement...) et la situation des émetteurs ou d'un réseau câblé.

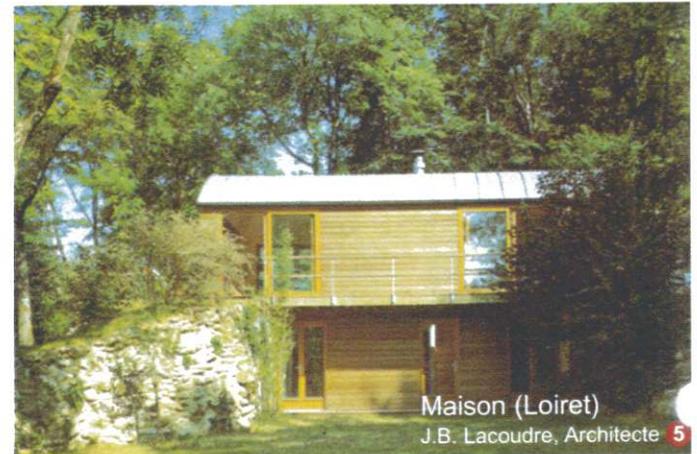
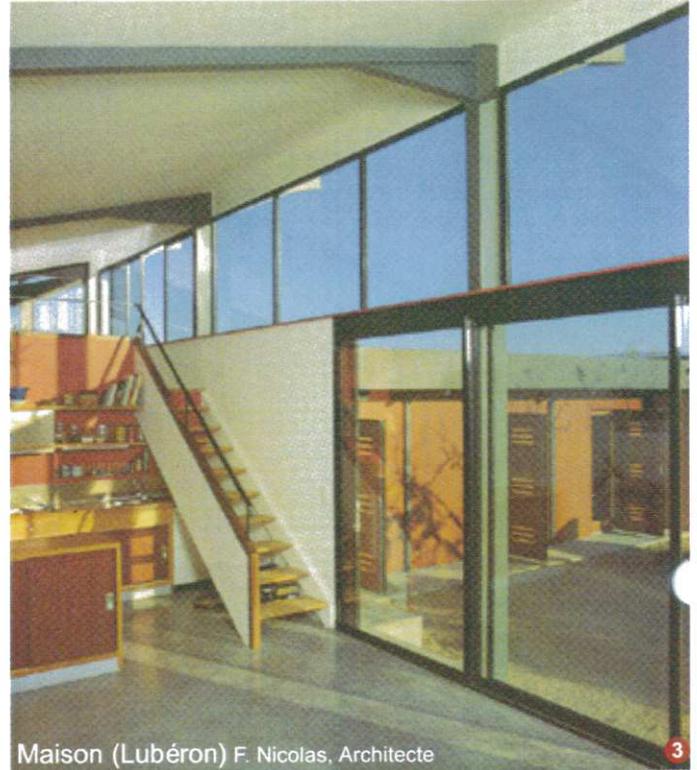
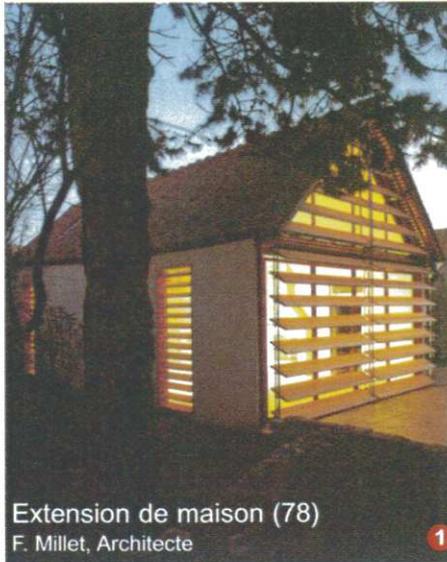
N'oubliez pas...

L'implantation : Préserver le milieu naturel, utiliser la topologie, éviter les nivellements importants ou le talutage systématique. Privilégier l'orientation et la vue.

Les détails : L'ingéniosité et la qualité des détails permettent d'optimiser l'espace et le fonctionnement. L'intégration de rangements dans des zones perdues, le cloisonnement mobile pour une mixité d'affectation, l'éclairage, les jeux de niveaux, sont des éléments constitutifs du projet.

Les matériaux : Il existe une grande variété de matériaux de façade. Un contraste subtil entre matériau traditionnel et industriel peut être recherché tel le bois avec le béton brut, le bardage métal avec la pierre, la parpaing teinté et la brique. Les transparences sont obtenues par le verre et ses dérivés mais aussi par les panneaux bois à claire-voie ou d'autres matériaux.

L'intérieur : Les détails constructifs, une double hauteur de mezzanine, des jeux de niveaux et de décaissés, une rampe, une verrière, une cheminée sculpture, un mobilier intégré sont autant d'éléments dont la combinaison savante contribue à la qualité spatiale du lieu.



1 Le pignon sud de l'extension, entièrement vitré, a été traité avec un store sculptural en bois.

2 Opération d'habitats groupés en milieu rural respectant l'architecture locale (volumétrie et matériaux).

3 Etroite et haute telle une grange, cette maison s'ouvre par ses quatre façades sur la campagne environnante.

4 La verticalité de la volumétrie est accentuée par la toiture monopente et la partition de la façade.

5 Maison-pont en bois, nichée dans un vallon.

Pour en savoir plus...

Les implantations & annexes

Traditionnellement, l'architecture s'est adaptée au relief et au climat. Les constructions étaient établies soit parallèlement à la rue, le long de celle-ci, ou en retrait, soit perpendiculairement, d'où une succession de pignons et d'un bâti discontinu. Les anciennes maisons ont leur façade orientée au sud, du fait des vents d'ouest. La cour est fermée par des murs de clôture et des dépendances ; en milieu urbain, l'implantation des bâtiments est en front de rue. Les murs de clôture sont traités en continuité avec les bâtiments, dans le même esprit. Les jardins sont clos de haies champêtres et de murs composés des mêmes matériaux que la maison.



Méru - Amblainville. Bâtiment d'activités soigné mais « envahissement » dans le site avec ses éléments annexes.



Bornel. Difficile inscription de maisons récentes.



Thibivillers. Annexes réalisées dans les mêmes matériaux que le corps principal.



Méru. Station d'épuration appuyée sur la roche.



Canton de Chaumont. Habitations en creux de vallon.



Liencourt-St-Pierre. Le volume de la maison ne respecte pas la vue du site.

S'implanter pour longtemps...

QUELQUES PRINCIPES

- ❑ **Regarder le paysage au-delà des limites du terrain.**
Cerner les éléments naturels ou bâtis qui le constituent. Ils expliquent le caractère propre du lieu, du quartier qui va accueillir le projet et dont on peut aussi s'inspirer.
 - ❑ **Situer le terrain dans le paysage,** apprécier son impact depuis les alentours afin d'imaginer les modifications que va apporter le projet dans le panorama.
 - ❑ **Regarder son terrain en détails ;** observer et noter l'orientation du terrain ; la direction des vents dominants, les types d'accès depuis la rue, les vues intéressantes à conserver ou celles à cacher, la végétation existante, la nature du sol, celle du relief.
 - ❑ **Envisager une organisation logique tirant le meilleur profit de l'espace disponible et des caractéristiques de la parcelle :**
 - La construction s'adaptera au terrain, et non l'inverse.
 - Les espaces intérieurs doivent être pensés simultanément avec l'organisation du terrain qui les prolonge.
 - La surface réservée aux voies d'accès sera la plus limitée possible.
 - La bonne orientation des espaces de vie optimisera l'ensoleillement.
 - Des possibilités d'agrandir le bâtiment seront ménagées.
- Le choix des végétaux plantés ne contredira pas les usages projetés du terrain (éviter la surdensité, l'effet d'échantillonnage, ne pas oublier qu'un arbre croît et occupe du volume à maturité, favoriser la facilité d'entretien).

N'oubliez pas...

La réglementation :

- **Le Plan d'Occupation des Sols (POS).** Consultable en mairie. Selon sa position sur le plan de zonage, le terrain est soumis à une réglementation qui lui est propre.
- **Le Règlement National d'Urbanisme (RNU).** Applicable en l'absence de POS. La mairie délivre les conditions d'autorisation de construire au nom de l'Etat.
- **Le Certificat d'Urbanisme.** Acte administratif d'information, créateur de droit, sur les possibilités de construire sur un terrain et sur les conséquences de certaines divisions.
- **Le permis de construire pour une annexe.** A déposer dans le cas d'une construction supérieure à 20 m². Pour une surface inférieure, remplir une déclaration de travaux.

La nature du sol :

- Demander à un géomètre de procéder à un sondage de terrain (attention aux anciennes carrières, aux infiltrations et inondations, aux remblais, aux pentes)

Le niveau d'équipement :

- Evaluer le coût du raccordement aux réseaux publics (voirie, assainissement, eau, électricité, téléphone)
- Gérer les contraintes liées au site : orienter la construction en plaçant un pignon protecteur face aux vents dominants ; tirer parti d'un terrain en pente pour jouer avec les volumes ou ménager des points de vue...

CONSTRUIRE UNE ANNEXE

Pour une annexe séparée du volume de la maison, l'intégrer à un des murs de la clôture (ex : pignon sur rue).

Respecter, accompagner les pentes de toits de la maison.

Les matériaux de construction seront en harmonie avec la construction principale.

Les annexes peuvent participer à une conception plus contemporaine de la construction.



3 Implantations d'annexes pour des habitations groupées respectant le parcellaire et les matériaux des villages locaux (Verberie - B. Duflos, Architecte)

2 7 8 L'implantation réussie d'une annexe au corps principal est toujours le fait d'un plan articulant l'existant à l'ancien en utilisant «l'espace vide» (jardin & végétation, espace public, terrasse...)

4 Travaux importants : pour une implantation paysagère de qualité, l'architecte (B. Mader) et le paysagiste (P. Hannetel) travaillent ensemble. L'architecture révèle et souligne le caractère du lieu qui l'accueille (contraste des masses horizontales et de verticales équilibrées). Station service, baie de Somme, A16.

5 L'usage de matériaux de pays permet un mariage du neuf et de l'ancien.

1 6 Abri de jardin, cabane de pêche ou de chasse sont l'occasion de marier la nature et la modernité avec élégance (matériaux choisis en fonction du site...)

9 Extension d'une écurie pour en faire une maison de vacances. Respect de la volumétrie, des pentes de toit, et aménagement de vues traversantes sur la campagne normande - SAUSSEZEMARE-EN-CAUX - P Chemetov.

Pour en savoir plus...

Les percements & vérandas

Pour tout projet, créer une ouverture doit permettre un bon apport de lumière naturelle, un renouvellement d'air satisfaisant, le choix de vues agréables. Doit s'ajouter un quatrième objectif, qui est une composition harmonieuse des percements sur la façade.



Eclairage zénithal par des verrières.



Réhabilitation d'un pignon.



Lucarne réhabilitée.



Harmonie des percements (Delincourt).



Ouverture large pour une école.



Richesse des modénatures.



Villeneuve-les-Sablons.



Porte charretière à appareillage mixte.

Avant de percer une façade...

La création d'une ouverture est soumise à la **règle des vues**. En mitoyenneté, les vues sont proscrites ; des jours de souffrance sont tolérés.

- S'inspirer de l'existant : visiter, regarder les maisons anciennes et modernes de qualité aux alentours.
- Si possible, utiliser les percements déjà existants.
- La création d'ouvertures nouvelles exige une **déclaration de travaux** car l'aspect extérieur est modifié.
- S'inspirer des ouvertures d'origine, de leurs proportions et de leurs matériaux.

LES FENETRES

- Les fenêtres sont traditionnellement à 2 ou 3 vantaux ouvrant à la française. Elles sont de dimensions différentes, mais plus hautes que larges, dans un rapport hauteur sur largeur proche de 1,5 sur 1.
- Si une fenêtre ne procure pas l'apport de lumière souhaité, on peut lui associer une fenêtre identique plutôt que de l'agrandir.

LES ENCADREMENTS

- Linteaux ou appuis de fenêtres seront de préférence en pierre calcaire ou en béton teint dans la masse de couleur pierre ou en brique de pays (teinte unie).

LES VOLETS

- Les volets sont en bois plein ou persienné peint. Les

écharpes, «Z», sont déconseillées. En partie haute, des petits jours de motifs variés (trèfle, losange, pique, cœur) assurent la ventilation.

LES VERANDAS

- Un **permis de construire** est nécessaire pour une véranda supérieure à 20 m². Une **déclaration de travaux** doit être délivrée dans le cas contraire.
- L'implantation doit être étudiée avec soin. Il faut veiller à l'harmonie et à l'intégration avec le bâtiment contigu.
- Eviter l'effet «pièce rapportée».
- Il est préférable d'utiliser des menuiseries fines.
- L'utilisation de panneau persienné avec lame de verre orientable peut résoudre l'effet de serre en été.

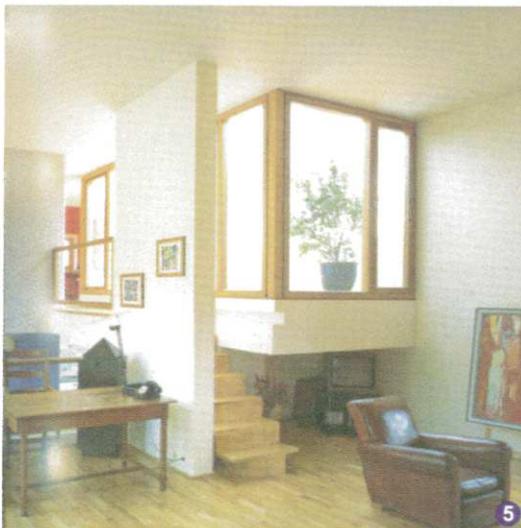
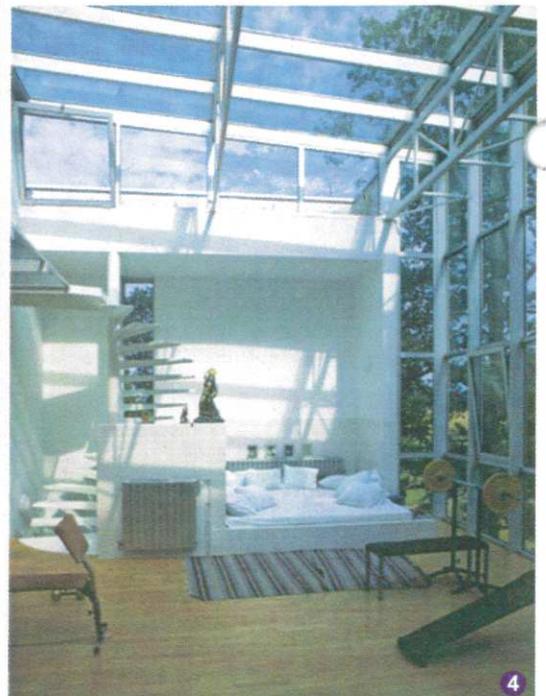
N'oubliez pas...

- Peindre plutôt que vernir les menuiseries, les portes, les volets.
- Ne pas supprimer les modénatures* : elles ont souvent un rôle de protection contre les eaux de pluie.
- Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être sobres et s'inspirer de l'existant.
- Utiliser la même couleur pour les ferrures et les volets.
- Eviter la pose de coffre de volet roulant en apparent (en façade).
- Le remplacement des fenêtres améliore l'isolation, mais atténue le renouvellement d'air. Compenser par une bonne ventilation.

Rappel de la législation

- **Code civil, Article 674** : distances requises pour ériger une construction.
- **Articles 675 à 680**, réglementant les vues sur le voisinage.
- **Articles 681**, réglementant la collecte des eaux pluviales

* Modénatures : Proportions et disposition de l'ensemble des moulures qui caractérisent une façade.



① La jonction des deux anciens bâtiments est traitée par une paroi vitrée en partie haute qui simule un décollage du toit.

② Le centre du pignon de cette ancienne grange est occupé par une large composition vitrée axée.

③ La volumétrie traditionnelle est conservée, la façade a subi une réécriture contemporaine. Mèru-Lusso et Laurent architectes.

④ L'importance de la surface vitrée permet une relation au paysage très forte.

⑤ Fenêtre contemporaine en bois.

⑥ Césures vitrées pour cadrer le paysage.

Pour en savoir plus...



Les extensions urbaines

Le développement économique des vingt dernières années a largement contribué à l'essor des lotissements, phénomène accentué par la proximité de la capitale. Ces opérations ont généré un tissu péri-urbain et une typologie caractéristique qui ne s'inscrivent pas dans l'urbanité : croissance en chapelet le long des grandes voies, manque de perméabilité avec le tissu urbain préexistant, difficulté de desserte, absence d'espaces publics identifiables, mauvaise répartition des activités.

La qualité des extensions urbaines constitue une préoccupation du développement des communes. La recherche de la qualification des espaces publics (relation avec les parcelles privées) en est un facteur révélateur.



Lotissement à St-Crépin.



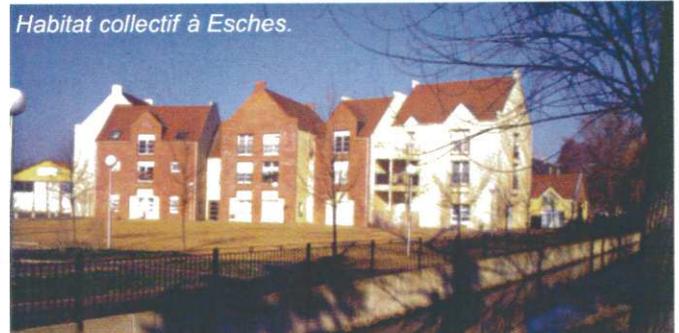
Lotissement à Parnes



Lotissement à Bornel.



Lotissement à Boubiers.



Habitat collectif à Esches.

Anticiper les problèmes...

LES ETUDES PRÉALABLES

- ❑ Recenser les besoins spécifiques en matière d'**urbanisme** et d'**habitat** (Revitalisation de centre-bourg, demande locative forte, nécessité d'extension urbaine, volonté de mixité...)
- ❑ Evaluer les possibilités de densifier ou de restructurer le domaine bâti existant à l'échelle communale, voire intercommunale avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Penser en terme de **démographie, d'évolutivité, d'entretien, de desserte**.
- ❑ Vérifier la compatibilité avec le **schéma directeur** (ou schéma de secteur, s'il existe).
- ❑ Engager une étude diagnostic.
- ❑ Rédiger un P.O.S explicite (éventuellement, le modifier) ; réaliser une étude préalable de zone NA.
- ❑ Définir la **procédure foncière** suivant la situation des terrains et propriétaires :
 - Lotissement (commune / lotisseur)
 - ZAC
 - Association foncière (association de propriétaires)
 - Remembrement communal (commune / aménageur)

Garantir les chances de succès...

LA DEMARCHE

- ❑ Faire élaborer un **Programme d'Aménagement d'Ensemble** (le PAE impose aux constructeurs une participation à la Taxe Locale de l'Équipement) par des professionnels du cadre de vie en concertation avec les partenaires (collectivité, aménageur foncier, DDE, CAUE, MPO, CETE, CERTUR, associations locales...).
- ❑ Créer une **Z.A.C (zone d'aménagement concertée)**

pour concevoir un véritable « morceau de ville ».

- ❑ Favoriser la concertation et le débat public dans la commune.

LES ETUDES TECHNIQUES

- ❑ Vérifier la **compatibilité avec le POS** ou envisager sa révision.
- ❑ S'assurer de la **faisabilité technique** de l'opération (nature du sol, réseaux, assainissement...).
- ❑ Garantir la cohérence de l'aspect des constructions, clôtures et plantations par un **règlement spécifique** au projet d'extension urbaine.

N'oubliez pas...

Le site : L'analyse du paysage, les éléments naturels, l'exploitation des sols, la structure, l'organisation du bâti et des voies, la connaissance la plus exhaustive possible de toutes les caractéristiques propres au lieu permettent d'établir un projet assurant selon le cas une insertion ou une prolongation urbaine homogène.

Les espaces extérieurs : La répartition et la qualité des espaces extérieurs conditionnent pour partie la réussite de l'opération. Les espaces situés en avant des habitations peuvent être collectifs et générer ainsi des activités de loisirs ou de promenade. La création de placettes ou mails crée une urbanité qui fait souvent défaut.

Le végétal : L'accompagnement végétal participe à l'identité d'un espace public. De plus, il protège contre le soleil et les vents.

L'architecture : Le recours systématique à des constructeurs proposant des modèles types sur catalogue engendre une monotonie certaine. Favoriser des opérations moins stéréotypées, notamment par la réalisation de programmes mixtes (individuel, semi-collectif, collectif)..

Les nouveaux habitants : La qualité de l'accueil des nouveaux habitants est un facteur d'intégration au village (présentation des services, associations, histoire locale...), par exemple à travers la diffusion d'un guide.

Lotissement de Bois-Guillaume (ROUEN - 76)
DIDIER LARUE, Architecte paysagiste

- 1 Le préverdissement du site a permis en amont du projet une forte présence végétale dès la livraison du lotissement, au total 1400 arbres et 3 km de haies bocagères plantés.
- 2 Le secteur urbain du lotissement, avec sa placette et son kiosque, élément fédérateur, lieu d'échange et de convivialité.
- 3 Les parcelles ont été vendues avec des haies bocagères mélangeant les essences d'arbres fruitiers, l'objectif étant d'éviter les thuyas.
- 4 La chaussée principale est traitée en enrobé, bordée de tilleuls et doublée de larges trottoirs engazonnés au niveau desquels est aménagée une piste cyclable.
- 5 Muret séparatif en brique, matériau imposé dans le cahier des charges.
- 6 L'enveloppe des constructions et le revêtement des façades (brique et bois) obéissent au cahier des charges de l'opération.
- 7 Mare de retenue et décantation des eaux pluviales, elle constitue un lieu de promenade et assure une fonction écologique.



Pour en savoir plus...

Les entrées et traversées

L'aménagement des entrées et traversées des bourgs et villages constitue une préoccupation d'actualité pour les élus locaux. Ces aménagements consistent tout à la fois à améliorer la sécurité des habitants et des usagers, à favoriser le développement de la vie locale, et à mettre en valeur le cadre urbain et les abords de la commune.



Bâtiments d'activités à l'entrée d'Andeville.



Rue de Villeneuve-les-Sablons.



Enfouissement des réseaux aériens à Trie-Château.



Traversée de Thibivillers.



Artère principale et place publique à Méru.

Anticiper les problèmes...

MESURES PRÉVENTIVES

- Définir le **devenir** des entrées et des traversées dès l'élaboration du POS ou lors de sa révision.
- Mesurer l'incidence des projets de développement urbain sur le **fonctionnement** et le **paysage** de la commune.
- Faire entrer cette analyse dans une **stratégie globale** de mise en valeur de la ville et de ses abords.

NB : Cette démarche peut concerner plusieurs communes limitrophes et nécessiter une réflexion d'intérêt intercommunal.

MESURES CURATIVES

- Mobiliser les acteurs locaux dès l'amorce du sujet (élus, riverains, acteurs économiques, associations locales).
- Faire établir un **diagnostic** permettant de comprendre les acteurs et les lieux.
- Recenser les aides possibles et les sources de financement.
- Définir le **programme** des objectifs d'aménagement :
 - aspect fonctionnel (sécurité, circulation, stationnement, usages...)
 - aspect socio-économique
 - aspect environnement et paysage
 - aspect fonctionnement global et évolution
- Faire établir une **étude d'avant-projet** offrant une gamme de propositions.
- Privilégier un **partenariat pour la conception** entre élus, professionnels, administrations, riverains et associations.

N'oubliez pas...

- Accorder la même importance à l'aménagement des **abords** et des **entrées** qu'à celui du **centre-bourg**.
- Restaurer la **prérogative publique** sur les franges urbaines pour «continuer» le cadre de vie.
- Favoriser une **intercommunalité** de réflexion sur un tracé touchant plusieurs communes limitrophes.
- Reconnaître et mettre en valeur les **particularités locales** (paysage et patrimoine).
- Faire participer les entrées de ville à l'**identité** de la ville-cité.
- Soigner l'**insertion paysagère** autour des projets d'extension.
- Prendre en compte qu'il existe un rapport direct entre la **lecture visuelle** d'un itinéraire (séquences, formes et matériaux) et sa **sécurité**.
- Mettre en application la réglementation sur l'**affichage**.
- Assurer l'entretien des aménagements.
- Enfouir les réseaux et repenser l'**éclairage public** de la traversée.
- Gérer globalement les conflits d'usage entre les différentes fonctions de transit et de desserte.
- Les matériaux de sol utilisés doivent être en harmonie avec le bâti, et non avec la chaussée.
- Faire appel aux professionnels de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement selon une démarche globale et interdisciplinaire.

Rappel de la législation

- **art L.123 et suivants du Code de l'Urbanisme** : Il permet aux communes de fixer dans le POS les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.
- **Loi du 2 février 95** : Renforce la législation de l'affichage, par une obligation de déclaration ainsi que des sanctions à l'égard des contrevenants.
- **Livre I^{er} titre II du Code Rural** : Consacré à l'aménagement foncier rural.
- **Article 52 de la Loi Barnier du 5 février 95**, dit amendement Dupont : Réglemente les constructions autour des grands axes de circulation.
- **Article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme** : Amène les municipalités à anticiper sur leur développement et leur restructuration, et à définir une véritable démarche de projet urbain.

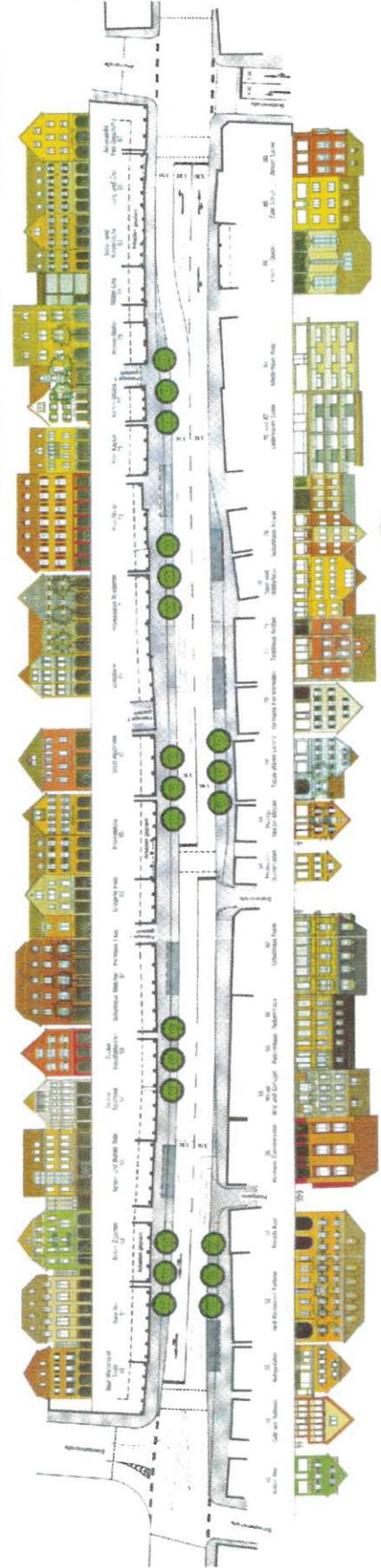


Commune de Bühl (Allemagne)
Réalisation 1985/86 (par les services techniques de la commune)

Motivations : Site touristique, au pied de la Forêt Noire, amélioration des bâtiments (restauration), meilleur cadre de vie.

Objectifs : Après la réalisation de la déviation (trafic lourd dévié), aménagement de la traversée (RN3), ruelles, rues piétonnes adjacentes. Amélioration du confort du piéton en traversée de rue par une réduction de la largeur de la chaussée et l'élargissement des trottoirs. Création de parkings souterrains avec première heure de stationnement gratuite. Confort à la marche par la pose de pavés béton poncé. Rues à caractère paysagé.

Trafic : 16 000 véhicules par jour.



Pour en savoir plus...



Les zones d'activités

Les zones d'activités sont des lieux de vie et de valorisation mais aussi de production et d'échanges. Elles constituent des lieux d'identité territoriale tant pour les entreprises que pour les collectivités. Cependant, nombre de zones d'activités ont oublié la convivialité, l'intégration dans le paysage, la qualité de vie des riverains et des usagers...



Chaumont-en-Vexin



Ivry-le-Temple



Norfond à St-Crépin-Ibouvillers



Bornel

Anticiper les problèmes...

LES ETUDES PRÉALABLES

- ❑ S'assurer de la compatibilité d'affectation d'une zone vis à vis du **POS** et du **Schéma Directeur**.
- ❑ Choisir un **lieu d'implantation** dans le cadre d'une concertation intercommunale ou départementale, guidé par une analyse paysagère (principaux axes de communication, respect des entités paysagères).
- ❑ Etablir un **diagnostic foncier**.
- ❑ Réaliser une **étude de marché** pour l'aspect économique en tenant compte de l'évolution de la demande.
- ❑ Recenser les aides possibles pour le **financement** et la **conception**.
- ❑ Privilégier un **partenariat** entre élus, acteurs économiques, professionnels, administrations (DDE, Chambre de commerce, Semoise, Conseil Régional, CAUE, Associations locales).
- ❑ Missionner les **concepteurs** sur le chantier : ils sont garants de la cohérence, de la mise en œuvre, de la pertinence d'éventuelles adaptations.
- ❑ Associer les **concessionnaires** (EDF-GDF, France Télécom) : l'effacement des réseaux aériens et l'implantation concertée des transformateurs et compteurs sont des éléments fondamentaux de qualité.
- ❑ Favoriser la reconversion de friches industrielles.

Garantir les chances de succès...

- ❑ Elaborer un **Plan d'Aménagement d'Ensemble** intégrant un découpage et un phasage pour être en conformité avec le POS.

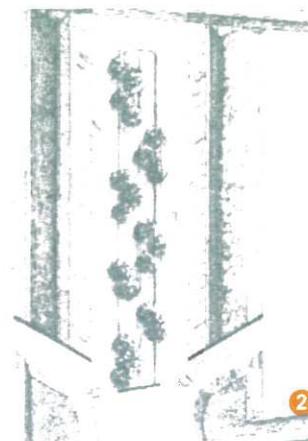
- ❑ Faire réaliser des **études techniques** concernant la nature du sol (archéologie), la voirie, l'assainissement...
- ❑ Etablir un **règlement de zone** dans la mesure du possible concernant les plantations, le mobilier urbain, les clôtures, afin d'assurer la cohérence paysagère du projet.

Assurer le suivi...

- ❑ Créer une **association** regroupant les entreprises implantées sur le site pour une meilleure concertation dans le traitement des espaces privés, des lieux de stockage, des clôtures, de l'aspect des bâtiments, des enseignes, des parkings visiteurs...

N'oubliez pas...

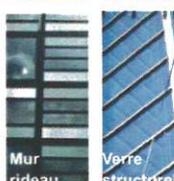
- **Accessibilité** : La capacité du réseau routier environnant conditionne l'accessibilité de la zone aux véhicules de fort gabarit (ponts, chaussées hors-gel...)
- **Stationnement** : L'intégration des aires de stationnement peut être résolue par une répartition spatiale ; les traitements paysagers (talutage, masquage), et du sol (dalle gazon, stabilisé) en atténuent l'impact visuel.
- **Végétal** : Une bonne prise en compte des éléments paysagers préexistants et un accompagnement végétal de qualité favorise l'intégration paysagère.
- **Enseignes, stockage & réseaux** : L'implantation des enseignes commerciales, l'affectation des zones de dépôt, la conception des réseaux, la maintenance, sont des points sensibles à intégrer en amont afin d'anticiper les nuisances ultérieures.
- **Mobilier urbain** : Le choix de ses différents éléments doit être cohérent avec le parti d'aménagement ; il contribue à harmoniser et à identifier les lieux.



PALETTE DE MATÉRIAUX DE SOL



PALETTE DE MATÉRIAUX DE BÂTIMENT



Zone d'activités des Ajeux à LA FERTE-BERNARD (72) Pascale HANNETEL, Paysagiste

- 1 La trame paysagère qui est proposée relativise l'impact du gabarit important des bâtiments créés.
- 2 Le plan de stationnement montre une répartition qui évite une trop grande surface.
- 3 La coupe sur la voie principale exprime bien la différenciation automobiles/piétons.
- 4 Le plan de masse indique les séparatifs proposés : voies secondaires, lagunes, parkings publics.

5 La voie principale d'accès est structurée par les luminaires, les murs, les enseignes, l'alignement des plantations.

6 Des murets bas soulignent le séparatif entre parcelles.

7 Les talus, plantés d'espèces tapissantes, cachent le désordre des stockages extérieurs en pied de bâtiment.

8 L'entrée d'une parcelle est identifiée par un muret de pierre, une signalétique, une grille d'acier.

Pour en savoir plus...

**DEVANTURES COMMERCIALES DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS**



- Amblainville
- Andeville
- Anserville
- Beaumont-les-Nonains
- Bornel
- Chavençon
- Corbeil-Cerf
- Esches
- Fosseuse
- Fresneaux-Montchevreuil
- Hénonville
- Ivry-le-Temple
- La Neuville-Garnier
- Le Déluge
- Lormaison
- Méru
- Montherlant
- Monts
- Neuville-Bosc
- Pouilly
- Ressons-l'Abbaye
- Saint-Crépin-Ibouwillers
- Valdampierre
- Villeneuve-les-Sablons
- Villotran

Les devantures commerciales réalisées en matériaux homogènes respectant l'architecture des bourgs confèrent aux rues une ambiance sereine et agréable. Le parfait état d'entretien des vitrines et des enseignes améliore la vie des piétons et des riverains.



nota bene :
 les commerces participent à l'attractivité du centre bourg. La rue est un lieu traditionnel de rencontre, d'échange, de commerce et d'artisanat. Les devantures commerciales implantées au niveau du regard du piéton rythment son parcours. La continuité des immeubles avec en rez-de-chaussée les commerces crée une trame régulière de lignes verticales (*trames des percements*) et horizontales (*bandeaux des étages*).

VOTRE PROJET DE DEVANTURE



Pour toute modification de l'aspect extérieur des commerces, changement de devanture ou rénovation de devanture, remise en peinture, pose ou modification des enseignes (drapeau et/ou bandeau), il est impératif, avant d'engager les travaux de déposer une demande d'autorisation de travaux à la mairie du lieu du commerce.

CONSULTEZ LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES SABLONS POUR MIEUX CONNAÎTRE ET APPRÉCIER "L'OPÉRATION VITRINE".*

Les enseignes des magasins franchisés ne doivent pas déroger au règlement en vigueur et doivent respecter l'harmonie des dimensions, du graphisme et des couleurs.

1. l'enseigne drapeau
panneau perpendiculaire à la devanture visible de loin permettant d'être renseigné sur la nature du commerce.

2. l'éclairage
dispositif discret, il éclaire les 2 types d'enseignes, parfois l'entrée et la vitrine.

3. l'enseigne bandeau
plaquée en partie haute de la vitrine, en lettres détachées, elle ne dépasse pas la longueur de la devanture.

4. le store banne
il protège la vitrine du soleil, il est pliant en toile de couleur unie, évidé de chaque côté.

5. la fermeture ajourée
invisible lors de l'ouverture du commerce, elle assure sa protection lors de sa fermeture.

6. la vitrine
elle est en feuillure, en retrait du mur de l'immeuble, ouverte par des percements réservés dans la façade
elle est en applique, sous forme d'un décor plaqué sur la façade, en saillie du mur, souvent en bois peint.

7. le piédroit
il est le support vertical du linteau d'une baie.

8. le soubassement
est soit en maçonnerie identique à la façade de l'immeuble soit en plaquage dans le matériau de la devanture.



Le dossier devra notamment comporter les pièces suivantes :

- .plan de situation de la parcelle
- .photos de l'immeuble dans son ensemble incluant la devanture du commerce
- .croquis du projet avec indication du choix des matériaux et des teintes
- .autorisation du bailleur des murs et accord du syndic en cas de copropriété
- .état descriptif des travaux envisagés (devis).

*



2, rue de Méru - BP 20451 - Villeneuve-les-Sablons - 60544 Méru cedex
tél : 03 44 22 01 60 fax : 03 44 22 21 88 e-mail : c.c.sablons@wanadoo.fr
www.cc-sablons.fr

nota bene :

avant d'entreprendre les travaux, il est impératif d'avoir obtenu l'autorisation délivrée par le maire. Se renseigner au service urbanisme de la commune et consulter le règlement propre aux devantures.

VOTRE DEVANTURE ET SON ENVIRONNEMENT



Respecter l'époque du bâtiment du commerce, en considérant l'immeuble dans son ensemble et en identifiant son style et ses matériaux.

Les façades des immeubles sont diverses : les ouvertures sont de dimensions variées, l'alignement des façades et la hauteur des étages, les matériaux, les modénatures (*ensemble des moulures et décors qui ornent la façade*) sont caractéristiques de l'histoire du bâtiment et appartiennent au patrimoine du territoire des Sablons.



La composition de la devanture doit suivre le rythme des immeubles et l'ordonnement des façades, en alignant les parties vitrées dans l'axe des baies situées aux étages et en respectant les trumeaux (pan de mur entre 2 baies au même niveau).

Conserver les piliers d'angle, les bandeaux apparents et autres modénatures qui habillent la façade entre 2 niveaux.

Dégager et conserver au rez-de-chaussée les structures porteuses de la façade.



De préférence, utiliser les baies existantes s'il y a création de nouvelles ouvertures. La structure de la devanture se compose de piédroits, d'un soubassement, d'un bandeau d'enseigne et d'un vitrage de préférence clair et sans inscription.



Si la devanture se trouve en façade de plusieurs immeubles contigus il est souhaitable, pour préserver l'identité architecturale de chaque bâtiment, d'inclure la vitrine en la morcelant dans le respect du caractère propre à chaque immeuble.

nota bene :

avant d'engager tout projet de devanture, observer le quartier du commerce. Le milieu urbain (entrée de ville, centre ancien ou quartier de gare) a une influence sur l'impact de la vitrine. Selon les caractéristiques de l'architecture des immeubles, la perception de la façade commerciale n'est pas la même.

communauté de communes des Sablons

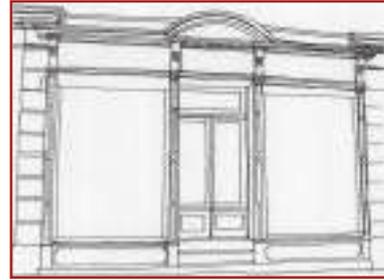
COMPOSITION, MATERIAUX DE DEVANTURE



En fonction du quartier et du caractère du bâtiment, arrêter le choix d'une installation de devanture :



soit en applique, par exemple composée d'éléments menuisés en bois plaqués contre la façade de l'immeuble



soit en feuillure dans la maçonnerie permettant d'insérer la devanture dans l'épaisseur du mur. Les trumeaux du rez-de-chaussée sont traités comme l'ensemble de l'immeuble. Une corniche peut souligner la rupture entre les niveaux.

Les couleurs sombres permettent de souligner l'assise du bâtiment. La saillie des devantures ne doit pas excéder environ 15 cm.



Encastrer les vitrines dans l'embrasure des baies avec ou sans menuiserie de bois ou de métal, valorise la façade.

Appliquer une bavette de zinc sur les bandeaux en saillie protégera de la pluie.

Conserver les maçonneries pierre, brique en effectuant le ravalement.



Eviter la profusion des matériaux favorise la mise en valeur du commerce. Choisir un matériau pour sa qualité esthétique en adéquation avec le caractère de l'immeuble, exemple : bois laqué ou naturel, pierre, verre... Les produits verriers émaillés ou réfléchissants, les menuiseries en aluminium ou pvc, les faïences murales sont déconseillés pour respecter l'esprit patrimonial du territoire des Sablons.



devantures en applique

devantures en feuillure

nota bene :

pour une meilleure visibilité commerciale et intégration urbaine, garder une sobriété pour la devanture, les enseignes, le graphisme, les matériaux, les couleurs.

Choisir une tonalité pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne. Le commerce se percevra plus fortement dans son environnement si les informations sont claires, peu nombreuses et directes.

LES ENSEIGNES DE VOTRE DEVANTURE



L'emplacement de l'enseigne tient compte du quartier, de l'immeuble et du choix de la devanture.

Constituée de matériaux durables et de qualité, elle est entretenue et propre.

Elle est supprimée dans les 3 mois lors de cessation d'activité par la personne qui exerçait, sauf lorsqu'elle présente un intérêt historique.

Elle respecte le caractère architectural du bâtiment, s'harmonise avec le profil de la façade et tient compte de l'emplacement des baies, des portes d'entrée, des porches, des piliers et de toutes les modénatures.



Choisir des annonces et des motifs simples, éviter les teintes agressives.

Les dispositifs, les fixations, l'équipement électrique sont dissimulés.

L'éclairage par spots est discret.

L'enseigne est réservée à l'indication de la nature de l'activité et de la raison sociale de l'exploitant (les annonces relatives aux produits ou marques ne sont pas nécessaires).



Les couleurs et les matériaux choisis pour les enseignes sont en harmonie avec l'ensemble de la façade commerciale.



Leur nombre peut se limiter à une enseigne bandeau et à une enseigne drapeau par activité signalée (la pluralité des négoce se traduit par un support unique). Pour les immeubles d'angle, il peut être appliqué une enseigne de chaque type par façade.



nota bene :

“constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s’y exerce” (code de l'environnement art L.581.3).

VOS ENSEIGNES DRAPEAU ET BANDEAU

Les enseignes drapeau sont de différentes formes : fanions, découpe moderne ou traditionnelle, plaque. Elles sont fixées en limite de propriété. Leur surface maximale est d'1 m², avec une saillie de 80 cm maxi, et une épaisseur inférieure à 10 cm. Les caissons lumineux sont à proscrire.

Les enseignes bandeau ne dépassent pas la longueur de la devanture et leur épaisseur est inférieure à 5 cm.

Les techniques innovantes favorisant la légèreté et la mise en valeur du cadre dans lequel elles s'insèrent sont à privilégier.

Préférer les lettres peintes découpées, indépendantes, non lumineuses, les plaques transparentes avec lettres autocollantes, les kakémonos qui sont des toiles tendues...



Porter une attention particulière au choix du graphisme des inscriptions, à leur dimension et à leur couleur, pour mettre en valeur l'enseigne.

Le verre, le plexiglas favorisent un éclairage diffusant créant des enseignes légères dans le paysage urbain et lisibles.

Dès l'origine, l'éclairage intégré à l'enseigne sera non clignotant, non défilant.

Les chevalets sont autorisés, sous les porches et dans les cours, pour les commerces n'ayant pas de façade sur rue.



Parfois l'enseigne drapeau ne comporte aucune information sur le commerce et ne fait qu'alourdir la devanture ; elle est alors inutile et son absence peut mieux mettre en évidence le commerce.



Les enseignes temporaires signalent des manifestations à caractère culturel, touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois. Elles sont lisibles, non répétitives.

La préenseigne est une inscription, une forme, une image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.



nota bene :

les enseignes drapeau sont les enseignes en saillie, perpendiculaires à la façade. Elles sont placées entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres de l'étage et proportionnées à l'architecture de l'immeuble. Les enseignes bandeau sont les enseignes appliquées. Elles sont inscrites dans la devanture, intégrées ou peintes sur les coffres en bois, en lettres découpées ou collées sur les maçonneries ou les pierres.

BANNES, STORES, PROTECTION ET ECLAIRAGE

Choisir des stores de forme rectiligne, pliants en toile. Eviter les stores rayés, choisir des toiles de couleur unie et sans inscription sauf sur les lambrequins.

Les jouées (*côtés latéraux*) des stores sont ouverts sans toile pour une meilleure vision de la rue. La saillie des stores ne dépasse pas 4m du nu du mur de la façade, 1m40 dans les voies piétonnières. La hauteur minimale de ces ouvrages et de leurs supports est de 2m30 au-dessus du trottoir. La hauteur minimale des tombants et des lambrequins est de 2m20 au-dessus du trottoir. La hauteur du lambrequin est limitée à 40 cm.

Dès la conception du magasin, prévoir les emplacements, dimensions, couleurs, systèmes d'éclairage. Un panneau peint, ou une enseigne drapeau peuvent être éclairés par des spots s'inscrivant dans la composition de la devanture.

Préférer un éclairage par une réglette ou des spots encastrés dans une corniche par exemple ou tout autre dispositif d'éclairage s'intégrant avec l'enseigne, le coffre ou autre élément de la devanture.



Les enroulements des grilles sont placés à l'intérieur du magasin, le dispositif est intégré à la devanture. Les coffres à rideaux sont placés dans les tableaux. Les rideaux pleins sont à éviter ou utiliser seulement au droit des accès.

Préférer une fermeture ajourée (percée ou à mailles), sinon les rideaux pleins seront peints de la même couleur que la devanture. Eviter les inscriptions sur ces ouvrages, ils surchargent les enseignes.

Les lettres découpées utilisées pour l'enseigne bandeau peuvent être munies par dessous d'un système lumineux. Les enseignes drapeau peuvent comporter un éclairage direct par lettrage diffusant.

L'éclairage peut être incorporé au support de l'enseigne ou encastré vers le haut dans la corniche existante.



Stores capotes, stores à l'étage, stores à ossatures rigides, marquises, casquettes, caissons, liserés lumineux ou clignotants, néons sont déconseillés. Les tiges portant les gros spots à gamelles sont à éviter. Les appareillages seront discrets voire invisibles.



L'installation d'une fermeture est soumise à déclaration de travaux pour modification de l'aspect de la façade. Installer des vitres anti-effraction permet de maintenir l'esthétique de la boutique tout en la protégeant. Contenir le système d'éclairage sur l'emprise de la devanture, profiter des lambrequins de l'étage lorsque l'activité s'étend au niveau supérieur. Le système d'éclairage peut être installé à l'intérieur de la vitrine. Un éclairage encastré au niveau du sol ou sur les bas-côtés habillera une entrée.

nota bene :

les stores jouent un rôle dans l'esthétique de la devanture. La bannière, toile servant à protéger les marchandises, ne dépassera pas la largeur de la baie du commerce. Le mécanisme et le coffrage ne sont pas saillants, ils sont dissimulés dans le cadre de l'ouverture.

L'éclairage des devantures commerciales anime les rues des bourgs le soir, en complément de l'éclairage municipal.

LES COULEURS DE VOTRE DEVANTURE

illustrations réalisées par la Communauté de Communes des Sablons



Une palette de couleurs lumineuses compose le nuancier des devantures commerciales des Sablons. La teinte de l'enseigne et de la devanture du commerce seront choisies en harmonie avec la façade de l'immeuble. Ces nuances s'accordent avec le rouge ou l'orangé de la brique, le blond de la pierre calcaire, les diverses teintes des enduits. L'unité de la façade commerciale sera préservée en limitant le nombre de couleurs, de matériaux et de formes employés. Ce nuancier s'applique à tous les commerces y compris les magasins à enseigne nationale.

Choisir la sobriété facilite la lisibilité commerciale.



ces 2 illustrations montrent un embellissement de devantures tout en respectant l'existant, simplement par un choix sobre de couleurs, d'enseignes, de stores, de graphismes sans surenchériser l'information sur l'activité



devanture en feuillure

Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes. Palette de couleurs élaborée en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

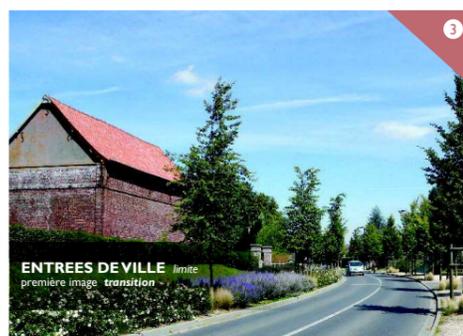
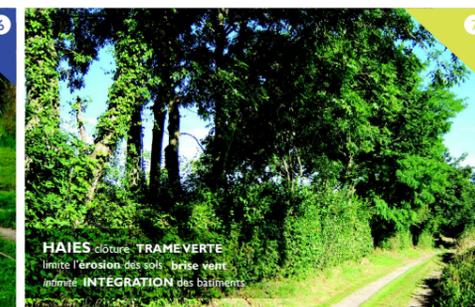
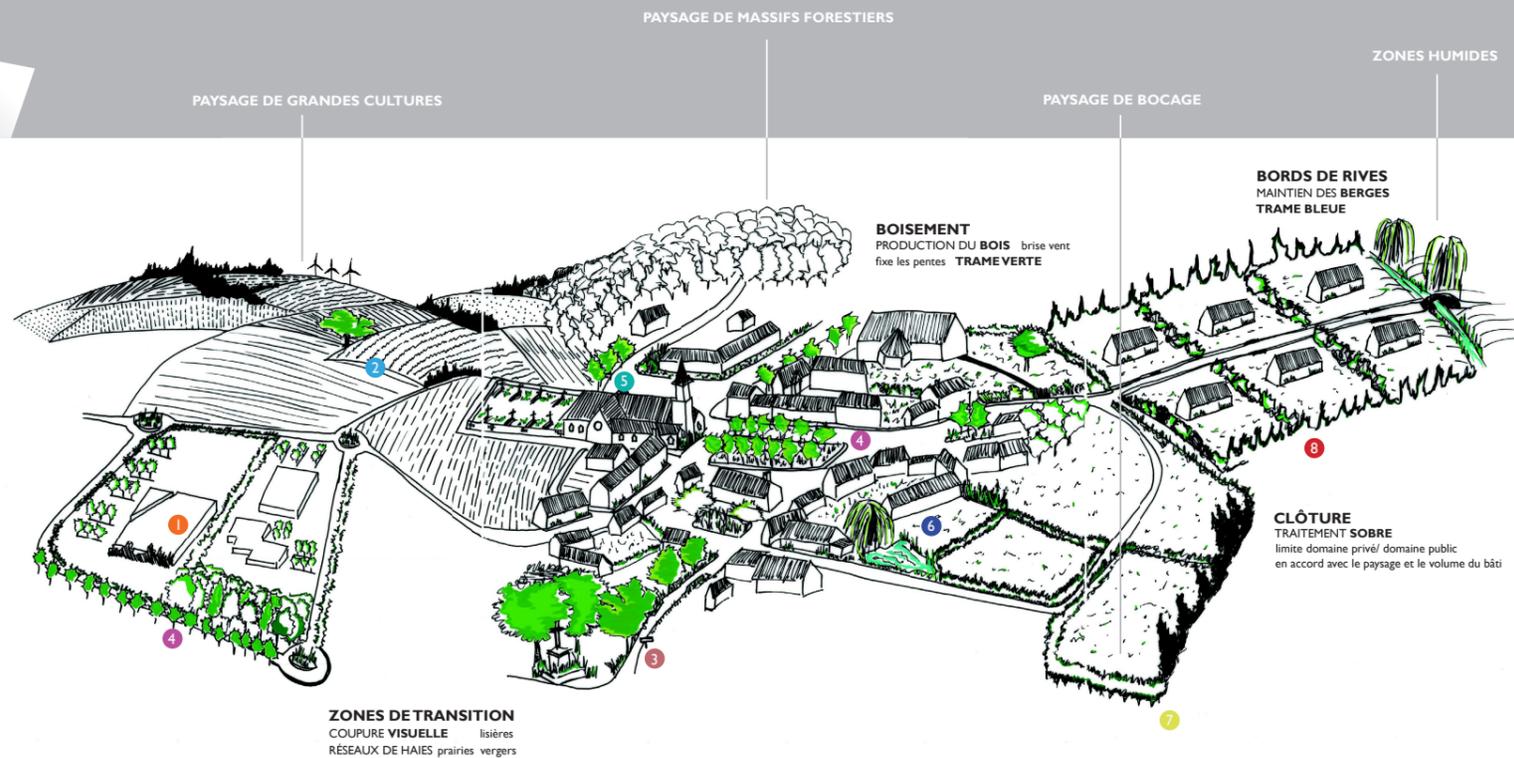
ARBRES ET USAGES

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 souhaitez-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.

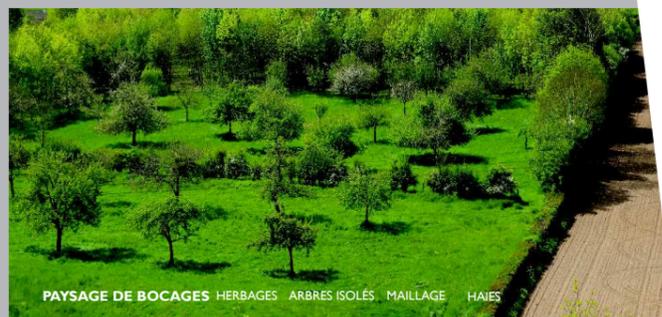
Ainsi, décideurs et concepteurs sont appelés à relever un double défi : celui de moderniser et d'adapter des aménagements existants devenus obsolètes et celui de concevoir des espaces d'aujourd'hui avec une vision durable sur le long terme.

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.



QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

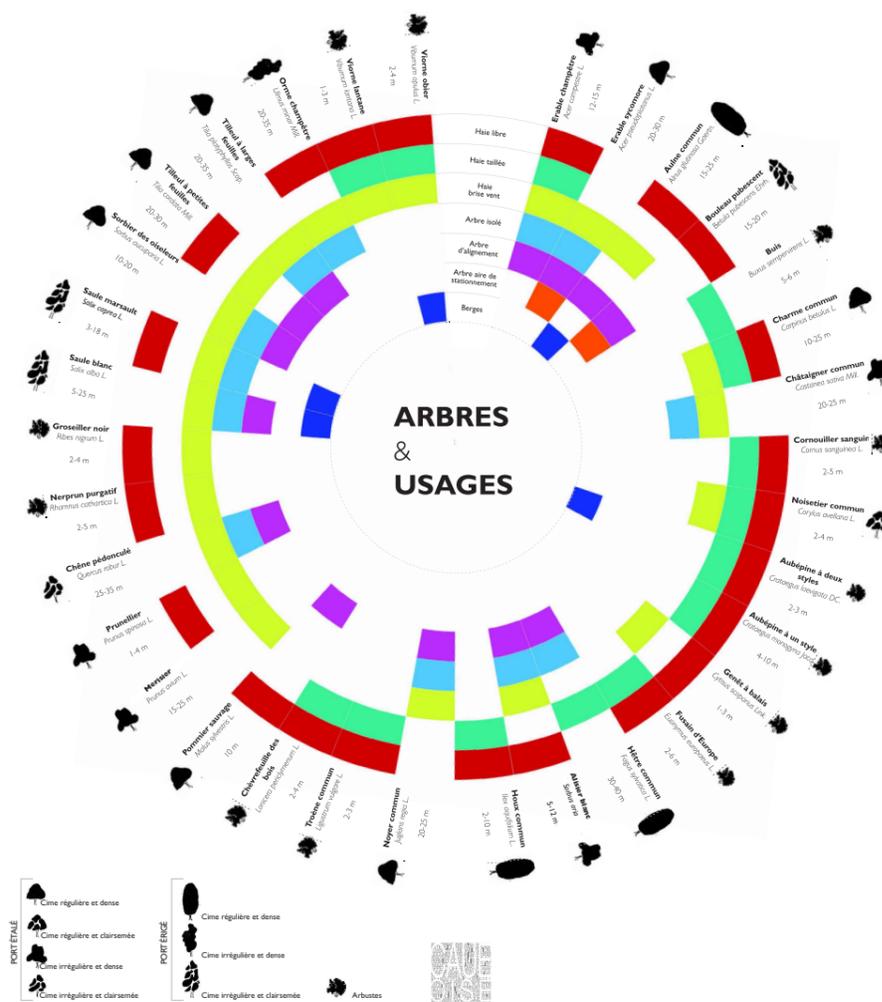
Document réalisé par le CAUE de l'Oise

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

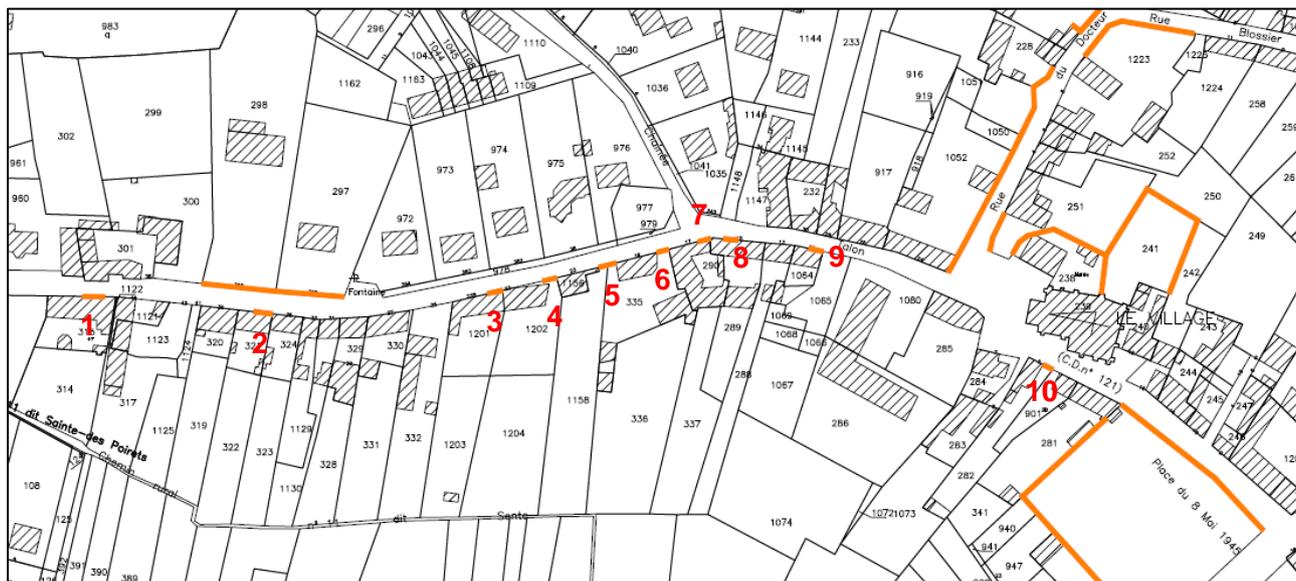


Novembre 2013



**PORCHES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE
L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Rue Talon



1



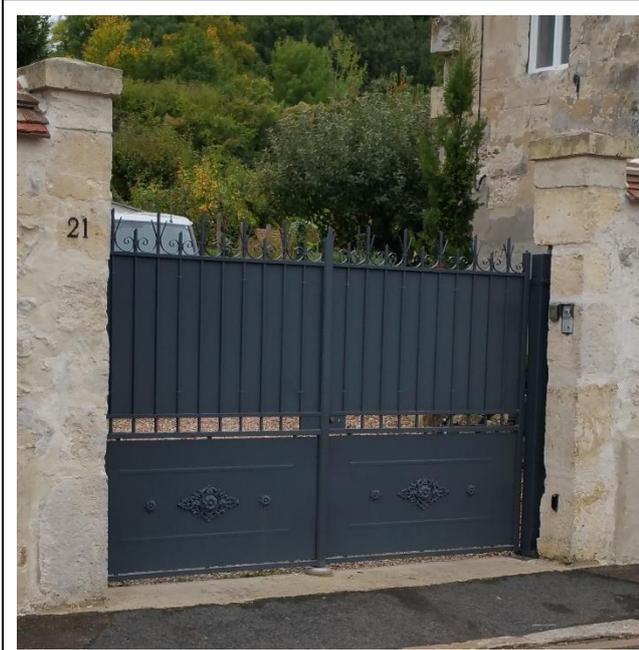
2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



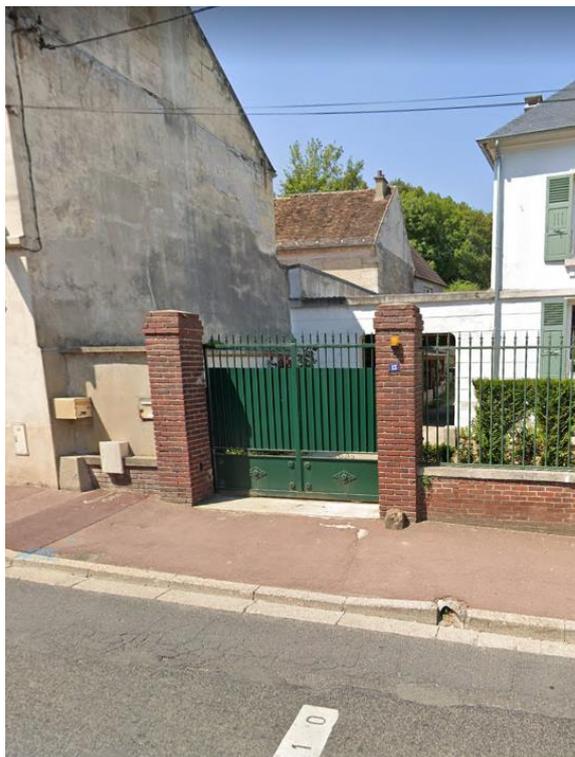
15



16



17



18



19



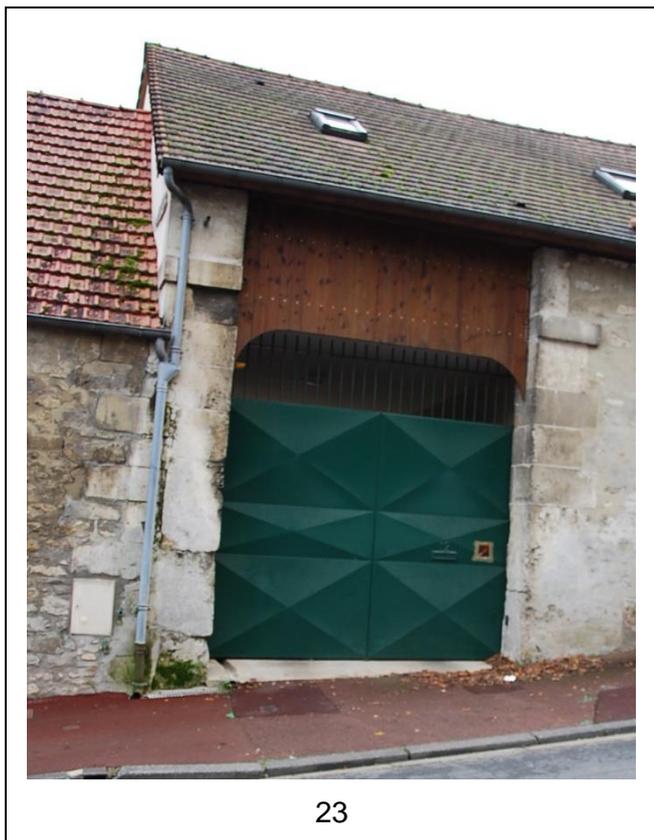
20



21



22

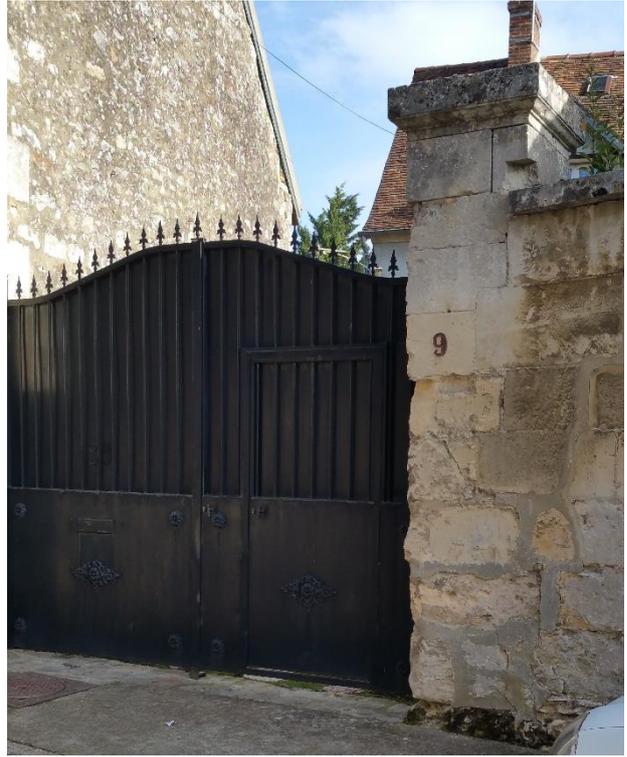


Rue du Mesnil





24



25



26