



PLAN LOCAL D'URBANISME

03U18

Rendu exécutoire
le



Modification n°1

EXTRAIT DU RÈGLEMENT

Date d'origine :
Novembre 2018

4a

PLU approuvé par délibération municipale du 10 Mars 2014 - Étude réalisée par l'Agence d'Urbanisme ARVAL SARL

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude : N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Article UA 9 - Emprise au sol

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

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles, en pouvant néanmoins conserver la hauteur du bâti existant en cas d'aménagement, d'extension ou de transformation.

- La hauteur maximale des équipements ou installations publics présentant un caractère d'intérêt général est portée à 12 mètres au faîtage.

- La hauteur des constructions annexes isolées aux constructions principales, et des abris pour animaux est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres. La hauteur des abris de jardin et équipements de plein air est limitée à 3 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur volume, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. L'ensemble des façades et des pignons des constructions sera réalisé en adéquation.

Les dispositions fixées ci-dessous font référence à la charte architecturale du Vexin-Sablons annexé au présent règlement (ou autre document qui pourrait ultérieurement s'y substituer). Ce guide propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

- Les façades (pignon et mur gouttereau) :

La forme des constructions principales doit rester parallélépipède.

Les modénatures existantes traditionnelles en pierre (de taille, moellons ou de silex) ou en briques rouges seront conservées pour les façades donnant sur l'espace normalement accessible au public.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lissés de teinte proche de celles employées sur les murs, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse (ton pierre, ocre ou gamme de gris). Les teintes des façades sont celles de la fiche "Couleurs" de la charte architecturale.

L'utilisation du bois en rondins est interdite. Si le bois est peint, il le sera suivant les teintes figurant sur la fiche "Couleurs" de la charte architecturale. Dans tous les cas, l'utilisation du bois sur la façade visible depuis l'espace public devra s'accompagner d'une partie traitée en pierres et/ou briques rouges vieilles.

Les autres types de bardages sont interdits sur les parties de constructions visibles de l'espace public.

Les façades en pierres appareillées, pierre à silex et/ou briques rouges vieilles resteront apparentes (ni peintes, ni enduites) dès lors qu'elles sont visibles depuis les voies normalement accessibles au public.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons (**ou parements**), les joints beurrés doivent être de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre ; les joints creux restent interdits.

Lorsque les façades sont faites en briques rouges (**ou parements**), les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La brique rouge vieillie de Pays sera utilisée.

La façade des constructions nouvelles qui donne sur l'espace normalement accessible au public contiendra des éléments (soubassement, encadrement des baies, modénature, etc.) composés de pierres (de taille ou de silex), de moellons et/ou de briques rouges vieilles, **les parements de pierres et les parements de briques rouges vieilles sont admis**.

La largeur des portes de garage ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale neuve. La hauteur du linteau de la partie garage sera calée sur celle de la partie habitation.

Une autre forme architecturale reste autorisée pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Les baies principales visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Pour les parties de la construction donnant sur l'espace normalement accessible au public, les nouvelles fenêtres des baies principales (hors remplacement des fenêtres existantes ayant plus de 3 carreaux par vantail et création de nouvelles ouvertures sur ces façades qui pourront adopter des fenêtres identiques à l'existant) auront au minimum trois carreaux par vantail en étant rectangulaires de forme plus haute que large. Les vitrages fumés, les vitrages de couleur, les vitrages sans tain sont interdits sur la façade de la construction donnant sur la rue qui dessert le terrain.

Sur les ouvertures nouvelles (y compris des constructions nouvelles) des baies principales visibles des voies normalement accessibles au public, les volets seront à un ou deux battants ouvrant à la française, sans écharpe. Les persiennes métalliques restent admises en cas d'impossibilité à poser des volets à un ou deux battants ouvrant à la française. Les volets roulants sont tolérés uniquement sur les fenêtres, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies normalement accessibles au public. Ils seront doublés de volets traditionnels battants en bois à peindre. Sur les constructions où la façade est en pierres, moellons, silex et/ou briques rouges, les volets traditionnels existants (à deux battants ouvrant à la française) seront conservés lors de rénovation et les volets roulants ne seront pas autorisés, au moins sur la façade visible depuis l'espace normalement accessible au public.

Les volets utiliseront une teinte unique suivant la fiche "Couleurs" de la charte architecturale. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte. Les menuiseries auront une teinte unique.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples.

Une autre forme architecturale reste autorisée pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

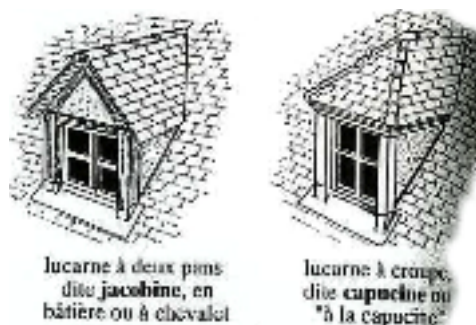
- La toiture :

Les toitures principales des constructions (hors véranda) seront à 2 pentes sans être inférieures à 45° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée.

Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 25 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les bâtiments d'activités et les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

La couverture des habitations sera réalisée en tuile plate rectangulaire (environ 70 au m²), **en tuile plate mécanique ayant l'aspect petite tuile de terre cuite (environ 40 à 70 au m²)** ou en ardoise naturelle ; les tuiles de rive ne sont pas autorisées. La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales reste autorisée.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine ou type jacobine. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique.



Les nouveaux châssis de toiture (ou fenêtre de toit) auront des dimensions modestes : 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant sur 1 m de longueur maximale.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre ou en briques rouges vieilles, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction. Les conduits de cheminées seront intégrés dans le volume de la construction (pas de tubage visible depuis l'extérieur).

Une autre forme architecturale reste autorisée pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits suivant les teintes et les matériaux du bâtiment principal.

Les vérandas, verrières, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin. Elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect et teintes. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou en pierres ou moellons.

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