

Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 21/11/2025
Reçu en préfecture le 21/11/2025
Publié le
ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

Vexin-sur-Epte



4.1 Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 04 octobre 2023

Modification simplifiée n°01 : 19 novembre 2025

Le maire,
Thomas DURAND



SOMMAIRE

SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales	4
Article 1 – Champs d’application	4
Article 2 – Portée du règlement eu égard aux autres législations relatives à l’occupation des sols	4
Article 3 – Adaptations mineures	8
Article 4 – Division du territoire en zones	9
Article 5 - Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique	9
Article 6 - Dispositions règlementaires écrites générales	17
Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone	21
Règlement de la zone UA.....	21
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	22
Article UA 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité	22
Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	24
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	25
Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	28
Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	34
Article UA 6 : Stationnement	35
Règlement de la zone UB.....	37
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	38
Article UB 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité	38
Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	40
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	41
Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	48
Article UB 6 : Stationnement	49
Règlement de la zone UX.....	51
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	52
Article UX 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité	52
Article UX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	53
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
Article UX 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	54
Article UX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
Article UX 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	57
Article UX 6 : Stationnement	58
Règlement de la zone 1AUX	59
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	60
Article 1AUX 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité	60
Article 1AUX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	61
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
Article 1AUX 3 : Volumétrie et implantation des constructions	62
Article 1AUX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
Article 1AUX 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	66
Article 1AUX 6 : Stationnement.....	67
Règlement de la zone A	69

SOMMAIRE

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	70
Article A 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	70
Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	74
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions	75
Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	81
Article A 6 : Stationnement	81
Règlement de la zone N	82
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	83
Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	83
Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	86
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	87
Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions	87
Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	93
Article N 6 : Stationnement	93
Titre 3 - Annexes	94
1 – Glossaire	95
2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme	107
3 – Liste des emplacements réservés	111
4 – Liste des éléments du patrimoine bâti repérés	112
5 - Liste des changements de destination	115
6 - Liste des teintes recommandées	117
7- Liste des essences d'arbres recommandés pour les plantations de haies	119
8- Liste des espèces exotiques envahissantes et actions de limitation	120

Titre 1 - Dispositions générales

Article 1 – Champs d'application

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Vexin-sur-Epte.

Article 2 – Portée du règlement eu égard aux autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,
- les périmètres de droit de préemption urbain,
- la réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

2.1 Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que 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 de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble.

2.2 Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 200 mètres) aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Les aires de stationnement devront être conçus de façon à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, A ce titre des revêtements perméables pourront être imposés.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par les articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places telle que définie ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu.
- Les stationnements devront être réalisés de manière à conserver au maximum la perméabilité du sol.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

Dimensions minimales des places de stationnement de véhicule

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 10 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,50 mètres.

Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».

- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non-motorisés

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues non-motorisés, adaptés aux besoins engendrés compte-tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- 1 place = 1m² de surface de plancher
- En cas de projet d'ensemble ou de construction de plus de 200m² d'emprise au sol, des installations extérieures devront être mises en place pour le stationnement des vélos (arceaux, ...)
- L'espace de stationnement pour les deux roues non-motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Le local ou abri pour vélo sera aménagé en rez-de-chaussée, et à proximité de l'accès, avec un accès direct sur l'extérieur.
- Le local pourra être composé de racks permettant un stationnement en hauteur.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non-motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

2.3 Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment légalement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.4 Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ou autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) valant démolition, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

2.5 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

2.6 Clôtures

Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. L'annexe 6 au présent règlement énonce la liste des teintes recommandées.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés si leur état le permet. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- En zone inondable, les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau.

Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

2.7 Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme. Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

2.8 Protection, risques, nuisances

2.8.1 Préservation des sources

Dans un rayon de 10 mètres autour des sources :

- tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.
- les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limitées à 20m² cumulés.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.

2.8.2 Préservation des rus

Dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un ru à ciel ouvert :

- tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ;
- aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante.

2.8.3 Retrait-gonflement des sols argileux

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées en annexe du présent PLU.

2.8.4 Pollutions et qualité des sols

Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Article 3 – Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

3.1 Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

3.2 Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme). La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé).

L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Le chapitre 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à régler la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme).

3.4 Exonération pour les bâtiments existants avant approbation du PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles ;
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.

Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Article 5 - Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

5.1 Zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines couvertes par un périmètre R.111-3 du Code de l'urbanisme

Afin de prévenir les dommages aux biens et aux personnes, il est nécessaire de maîtriser l'aménagement du territoire en évitant de développer des projets dans les zones identifiées dangereuses (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées.

Les cavités souterraines sont reportées sur le règlement graphique mais il ne traduit pas l'évolution des informations disponibles, il faut donc toujours se référer à l'atlas des cavités souterraines (sur le site de la préfecture de l'Eure dans la rubrique « marnières et autres cavités souterraines »), seule source qui permet d'examiner l'exposition aux risques d'un projet avec les informations les plus récentes.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi :

- Pour les indices représentés par un figuré ponctuel sur le règlement graphique du PLU, le périmètre de risque associé est inconstructible (y compris les filières d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées). En dehors de ce périmètre les projets sont autorisés.
- Pour les indices représentés par un figuré surfacique sur le règlement graphique du PLU, la surface que représente cette aire limitée est inconstructible (y compris les filières d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées). Les projets implantés à une distance d'un indice surfacique supérieure à 10m sont autorisés. Par contre, pour réaliser un projet à proximité immédiate d'un indice surfacique (dans une marge de 0 à 10 mètres par rapport à l'indice surfacique représenté), un examen au cas par cas est nécessaire.
- Par exception, dans les périmètres de risque, les annexes et extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 30% de la surface bâtie à la date d'approbation du PLU.

5.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

5.3 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

5.4 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural et en bon état (existence notamment des murs porteurs) ;
- respect des distances de réciprocité par rapport aux exploitations agricoles ;
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée.

5.5 Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » à protéger, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services.

De ce fait :

- Les locaux commerciaux dont la destination est déjà à vocation d'artisanat et commerce de détail ne peuvent pas changer de destination ;
- Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée en une autre destination qu'artisanat et commerce de détail ou activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou restauration est interdite ;
- Par exception, un local commercial, de service ou de restauration préexistant à la date d'approbation du PLU peut changer de destination à condition que dans un rayon de 100 mètres ait été créée une nouvelle cellule commerciale de taille équivalente avec un ratio de 1 nouvelle cellule commerciale en moins pour une nouvelle cellule commerciale créée.

Ces dispositions s'appliquent aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.

5.6 Patrimoine bâti (ponctuel ou surfacique) recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

5.6.1 Pour tous types d'édifices :

- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'elle concerne des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti ou qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Sur les bâtiments, hors équipement public, la modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.

- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de composition.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celle-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.
- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- L'utilisation de sous toiture goudronnée ou non respirante est interdite ;
- Pour les charpentes, le respect du matériau initial est prescrit ;
- Pour les constructions en brique, peindre la brique est interdit ;
- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant même restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité star des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. On préférera des volets persiennes en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite ;
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subis.

5.6.2 Pour les églises (affectées ou désaffectées), en sus du 5.6.1 :

- Percement de nouvelles ouvertures interdit,
- Restauration des voûtes lambrissées quand elles existent,
- Châssis de toit interdit,
- Pour les églises romanes, préservation des mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux),
- Revenir si possible aux matériaux initiaux de couvertures : tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers,

5.6.3 Pour les Châteaux, parcs et jardins, en sus du 5.6.1 :

- Division parcellaire interdite.

5.6.4. Pour les Mottes féodales :

- Arasement de la motte interdit.
- Interdiction de terrasser le terrain afin de préserver l'intégralité du site et notamment conserver les fossés,
- Interdiction de prélever la terre et autres matériaux afin de préserver les couches archéologiques du site.

5.6.5 Pour les Monuments funéraires :

- Démolition interdite,
- Préservation de l'existant et mise en valeur possible en respectant l'authenticité de l'élément.

5.7 Alignement végétal recensé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres recensés au document graphique du PLU sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. En cas d'arrachage, pour de raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

5.8 Arbre remarquable recensé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les arbres recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;

En outre, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante doit respecter un recul d'au moins 10 mètres entre les deux points les plus proches du tronc à la construction.

5.9 Espace naturel protégé recensé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements, ripisylve et autres espaces naturels recensés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect général justifiant de leur intérêt paysager.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les installations et aménagements d'accueil de la faune (nichoirs, abris, hôtels à insectes) ainsi que les installations légères et aménagements publics nécessaires à l'errance et au loisir (bancs publics, parcours sportifs, ...) sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

5.10 Jardins et parcs identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des jardins et parcs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc (table d'information, sanitaire, serres, orangerie, jeux pour enfants, piscines non couvertes, ...) et les dispositifs d'accueil de la faune, dont l'emprise au sol cumulée est limitée à 20% du périmètre du parc urbain identifié ;
- Les annexes des habitations existantes dans une limite de 1 annexes par terrain en secteur de jardins et parcs identifiés et d'une emprise au sol limité à 20m² par annexe.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol de 20m²
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

5.11 Mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément des règles d'implantations spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Pour les sources ou mares à protéger figurant aux documents graphiques, tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.
- Pour les mares identifiées, toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge. Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - o constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - o quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - o moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - o extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLU ou préexistante avant sinistre,
 - o constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.
- La végétation qui est présente aux abords des sources ou des mares repérées doit être conservée.
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées sont autorisées.

5.12 Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoisement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Epte).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences en vigueur permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

5.13. Secteur inondable identifié au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Epte s'applique. Ce dernier dispose d'une réglementation propre à laquelle est soumis le PLU.

5.14. Secteur inondable par ruissellement identifié au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Epte s'applique. Ce dernier dispose d'une réglementation propre à laquelle est soumis le PLU.

Pour les autres secteurs, la zone de ruissellement est constituée d'une bande de 20 m de large traversée par l'axe d'écoulement du ruissellement susceptible de se former après de fortes pluies. Selon la configuration du terrain, cet axe d'écoulement peut être constitué par l'axe du talweg ou par la voirie. Dans cette bande de 20 m de large les prescriptions suivantes s'appliquent en complément des dispositions spécifiques à chaque zone :

- L'imperméabilisation de terrains lors des opérations d'urbanisation devra être systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m². Dans le cas d'une compensation par rétention, le volume de celle-ci sera au moins égal à 20 l/m², soit 200 m³ par hectare imperméabilisé. La superficie doit s'apprécier uniquement pour toute nouvelle construction ou réalisation, avec pour terrain d'assiette celui de la réalisation :
 - o plusieurs parcelles lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble.
 - o une seule parcelle lorsqu'il s'agit d'une opération particulière.
 - o pour le cas particulier de division, il appartiendra à chaque propriétaire de veiller au respect de cette prescription sur le terrain qui lui revient.
- Sont interdits :
 - o Les exhaussements, remblais, digues, dépôts de toute nature, clôtures pleines et murs autres que ceux autorisés dans les articles III-5- 8.
 - o La création de sous-sols et l'aménagement de sous-sols existants en sous-sols habitables
 - o Les décharges d'ordure ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques.

- Les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'évacuation des eaux usées devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité et prendront en compte le risque de submersion.
- Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au-dessus de la cote du terrain naturel augmentée de 50 centimètres, dont il sera fait usage en cas de ruissellement et qui isolera la partie de la construction située en dessous de cette cote.
- Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote du terrain naturel augmentée de 0,50 mètre.
- Les nouvelles constructions seront implantées en dehors d'une distance de part et d'autre de l'axe d'écoulement :
 - o En zone naturelle, la distance d est égale à 10 m,
 - o En zone urbanisée ou urbanisable elle est égale à 3 m.
- Les constructions respecteront les prescriptions suivantes :
 - o La cote du premier niveau de plancher de toute nouvelle construction ou extension sera supérieure d'au moins 0,50 m à celle du terrain naturel mesurée au droit de la façade la plus exposée à l'inondation ;
 - o lors de travaux réalisés sur des bâtiments existants, les ouvertures éventuellement créées, si elles ne peuvent pas être placées à une cote supérieure d'au moins 0,50 m mesurée comme précédemment, doivent pour le moins être efficacement protégées contre la pénétration de l'eau ;
- Les clôtures doivent être ajourées et ne pas constituer, selon leurs orientations ou leurs conceptions, un obstacle sensible à l'écoulement des eaux.
- Tout stockage de produits dangereux ou polluants doit être réalisé à l'abri de l'inondation. Ces produits doivent ainsi pouvoir être stockés au-dessus du niveau susceptible d'être atteint par l'eau en cas d'inondation. Les citernes étanches enterrées seront lestées ou fixées ; les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées ou équipées de murets de protection calés. Les orifices de remplissage et le débouché des tuyaux évents devront être placés à une cote égale à la cote du terrain naturel de 50 cm.
- Le dépôt ou le stockage de produits toxiques ou dangereux ou de produits et matériaux miscibles à l'eau pouvant être entraîné par ruissellement et pouvant provoquer une pollution, est interdit dans l'axe du talweg et sur une distance suivante de part et d'autre de l'axe d'écoulement :
 - o En zone naturelle, la distance d est égale à 10 m (bande de 20 m de large).
 - o En zone urbanisée ou urbanisable, elle est égale à 3 m (bande de 6 m de large).
- Les revêtements de sols et de murs situés sous la cote du terrain naturel augmentée de 50 centimètres seront composés de matériaux insensibles à l'eau. Les matériaux d'isolation thermique et phonique seront hydrophobes.

5.15 Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Article 6 - Dispositions réglementaires écrites générales

6.1 Disposition relatives aux articles 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est déconseillée ;
 - o lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.

Les éléments techniques

◆ Les descentes d'eaux pluviales

- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d'eaux pluviales doivent être en zinc.
- En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chéneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.
- Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

◆ Les rampes de parking

- Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

- Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les édicules et gaines techniques

- Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture.
- Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

◆ Les antennes

- Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur toute partie de construction donnant sur les espaces publics de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles ou en surplomb de tout ou partie du domaine public.
- Les antennes paraboliques doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées par l'architecture de la construction (combles) ou par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.
- Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
- Lorsqu'elles s'implantent au sol, elles doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique

- Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.
- A ce titre, les installations doivent être :
 - soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).
 - d'aspect mat et non brillant ;
 - posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
 - posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
 - posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.
- Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.
- Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public et posée au sol.

Dispositions relatives aux Chapitres 3 – Équipements et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

◆ Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

◆ Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les terrains ayant une largeur sur linéaire de voirie de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les terrains ayant une largeur sur linéaire de voirie strictement supérieure à 20 mètres de large.

◆ Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 6 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 3 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 8 : Desserte par les réseaux

◆ Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

◆ Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.

◆ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

◆ Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.
- Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

◆ Déchets ménagers et assimilés

- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.
- Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères pour la ville, en annexe du présent règlement.

Titre 3 - Annexes

Ce chapitre mentionne les éléments de calcul, et les définitions permettant d'appliquer les différentes règles du présent règlement.

Elle comporte également des précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

1 – Glossaire

Abri de jardin :

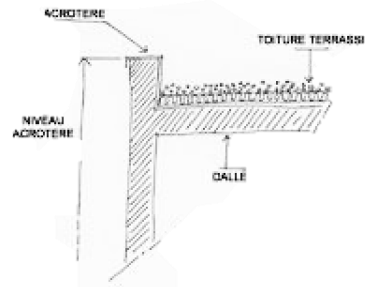
Il s'agit d'une construction légère et démontable limitée en surface de plancher à 15m².

Accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. La largeur d'un accès à sens unique ou de desserte d'un terrain privé est de 3,5m minimum. Si l'accès est une voie à double sens, sa largeur est de 6m minimum.

Attique :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



Affouillements de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le creusement de terres. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines d'une voie ou emprise publique ou d'une emprise publique ouverte.

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée et celle déterminée par un plan général d'alignement (voie ou emprise publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une voie ou d'un élargissement.

Allège :

Partie maçonnée, menuisée ou vitrée séparant le sol de la fenêtre

Aménagement d'ensemble

Il est prévu que l'urbanisation des zones AU doit se faire sous forme "d'opération d'ensemble" ce qui nécessite que l'aménageur ou des aménagements présentent un plan d'aménagement comportant notamment les voiries à créer et les secteurs constructibles et ceci dans le respect des principes posés par les "Orientations d'Aménagement" qui peut être réalisé en plusieurs tranches.

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.
- une construction non contiguë à une construction principale et de taille limitée.

Appui de fenêtre

Pièce basse du dormant d'une menuiserie venant s'appuyer sur la maçonnerie (pièces d'appui)

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à 1,50 m du sol

Attique :

Construction constituant un dernier étage en retrait par rapport à la façade du bâtiment. Il peut être appelé couronnement.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bande / marge constructible :

On appelle bande constructible la part de terrain sur laquelle la construction doit avoir lieu.

Baie :

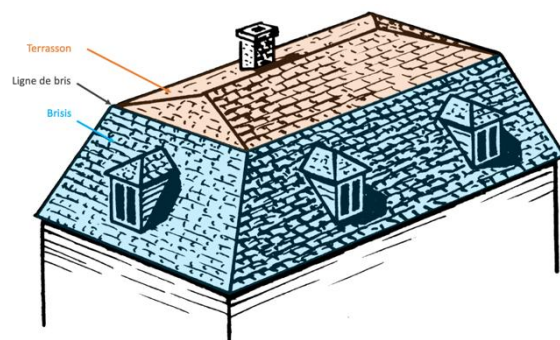
Ouverture pratiquée dans un mur pour faire une fenêtre

Bâtiment :

Terme générique recouvrant les constructions et les annexes.

Brisis :

Le brisis de toiture est associé au style d'architecture ancien. C'est la partie inférieure d'une couverture en combles à la Mansart.

**Certificat d'urbanisme :**

Que vous possédiez un terrain, ou bien que vous en fassiez l'acquisition, vous pouvez faire valider par écrit, les informations s'appliquant à celui-ci à un instant donné, et vous assurer qu'elles restent inchangées pendant un laps de temps que vous mettrez à profit pour faire mener à bien votre projet. C'est l'objet du certificat d'urbanisme (CU) qui indique, en plus de la réglementation applicable, la nature des participations financières exigibles (TLE, TDENS, TDCAUE, etc.) Le CU est valable 18 mois, avec faculté de le faire proroger pour une année supplémentaire. Une demande de permis de construire déposée pendant la durée de validité du CU sera instruite sur la base de son contenu (et non d'une éventuelle nouvelle réglementation). Seules pourront être opposables, des règles nouvelles si elles intéressent la sécurité ou la salubrité publique (principe de précaution oblige).

Châssis de toit :

Ouverture de toit placée dans le pan de toiture.

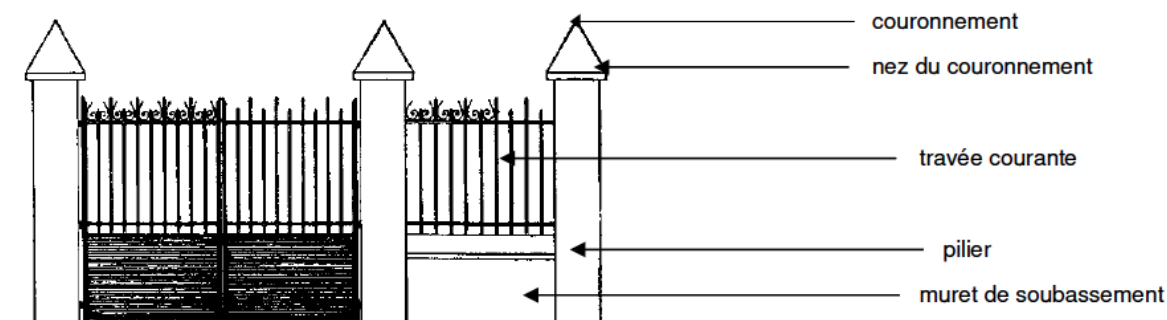
Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux), dont le montant s'ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d'un châssis à tabatière.

Comble :

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture à pans et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte, ne pouvant dépasser une surface de plancher de 70% du niveau strictement inférieur.

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

**Contiguë :**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction :

Edifice, bâtiment qui est construit ou à construire.

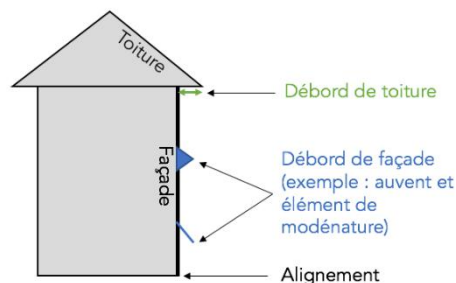
Coupes et abattages d'arbres :

Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.

Débord :

Un débord de toit correspond à la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une construction. Il peut aussi être appelé avancée de toit.

Un débord de façade correspond aux parties de construction constituant des modénatures ou des éléments de façade implantés en saillie par rapport à la façade.



Les locaux commerciaux implantés en rez-de-chaussée peuvent bénéficier de dispositions spécifiques concernant les débords, définis ci-avant. Les saillies sur le domaine public peuvent ainsi être plus importantes, sous conditions définies au sein du présent règlement.

**Délaissé :**

Espace non bâti d'un terrain et ne servant pas d'accès.

Dévoisement :

Déviations, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Destination des bâtiments (art. R.123-9 14° du Code de l'Urbanisme) :

- Le Code de l'Urbanisme définit 8 catégories de destination pour les constructions.
- Il s'agit de : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.
- En outre, le Code de l'Urbanisme identifie les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ».

Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 60m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau.

En application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement
- L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc...)

Édicules :

Petits locaux techniques qui émergent des toitures. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Emplacement réservé :

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire (direction chargée de l'urbanisme pour la Ville de Vexin-sur-Epte).

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2 m, 1,2 m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les

ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Entrée principale :

Porte la plus proche de l'espace public permettant l'accès à l'intérieur de la construction.

Étage :

Espace compris entre deux planchers consécutifs, situé au-dessus du rez-de-chaussée.

Espaces libres :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire où il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet.

Espaces perméables :

Les surfaces perméables sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres de toute construction ;
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Espace vert

Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement, non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalles à raison d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 m.

En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles, imperméabilisés.

Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension d'une construction :

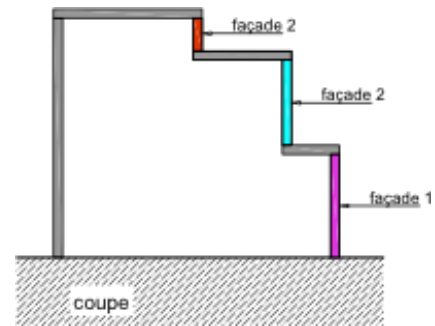
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (à la date d'approbation du PLU ou non) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle ne doit pas représenter plus de 50% de la surface de plancher de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade d'une construction :

Chaque face en élévation d'un bâtiment qui appartient à un même plan vertical ; Il y a autant de façades qu'il y a de plans verticaux.

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses faces extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies*, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

On distingue la façade principale (souvent celle de la porte d'entrée, ou la façade sur rue), de la façade arrière et des façades latérales. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

**Façade aveugle :**

Arcade, façade ou mur sans baie.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie ou emprise publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc.

Garage :

Abri généralement clos, destiné à recevoir le stationnement de véhicules.

Habitabilité :

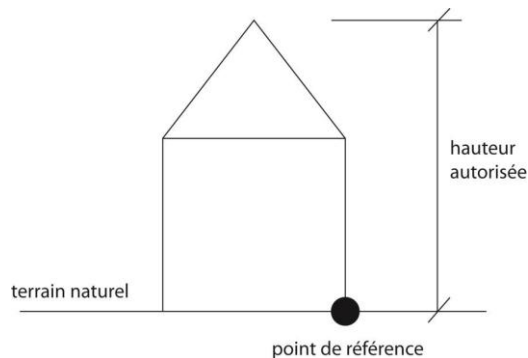
Amélioration des conditions d'habitabilité : Opérations concernant des logements existants et destinées à en améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique, la sécurité et les conditions générales de confort.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction ou d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'égout de toiture de la construction, ou jusqu'au sommet de l'attique*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Le terrain existant peut être le niveau du trottoir de la rue pour la façade construite le long de cette rue. La hauteur d'un bâtiment se mesure par hauteur définie en milieu de façade par plan de façade.

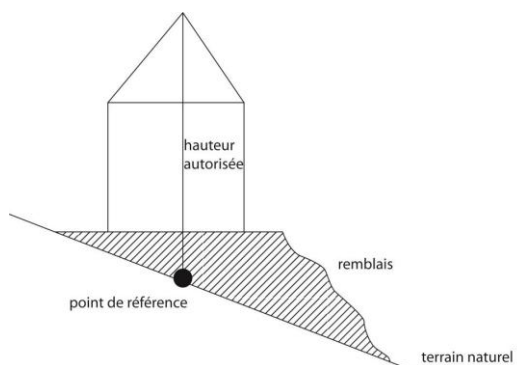
Le point bas est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. La position de ce point de référence varie selon les cas de figures suivants :

- En cas de construction à l'alignement*, la hauteur peut être réglementée par rapport à la rue. Si le terrain est riverain à plusieurs voies, le point de référence de la hauteur autorisée sera pris par rapport à la voie la plus proche.



Le point haut correspond soit au faîtage de la construction, soit au sommet de l'attique.

- Dans le cas de terrains en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence. Ainsi il sera fait une moyenne entre les cotes du terrain naturel prises aux deux extrémités de chaque façade du bâtiment pour établir le niveau de référence du terrain en milieu de façade ou de chaque plan de façade. Des dépassements mineurs, à la règle de hauteur, pourront être acceptées lorsque qu'ils sont inférieurs à 1,5m et qu'une bonne intégration paysagère est privilégiée du type recul du dernier étage, création d'un attique, création d'un bandeau d'attique.



Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues des limitations de hauteur, sauf indication contraire.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage au droit de celui-ci.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée du terrain naturel à la gouttière en tout point de celle-ci.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'attique) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Hauteur du dernier plancher :

Le plancher est un élément de construction horizontal au sol ou entre deux étages d'un bâtiment. La hauteur du dernier plancher s'entend être la distance entre le sol et le premier niveau (R+1) si le bâtiment ne comporte qu'un seul étage ou bien le deuxième niveau dans le cas d'un bâtiment à 2 étages (R+2), etc. Un le plancher d'un comble constitue le dernier plancher alors que dans le cas d'un bâtiment à toiture terrasse, le dernier plancher est celui du dernier étage.

Ilot :

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Largeur, façade et profondeur du terrain :

- Largeur : distance du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Façade : projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Profondeur : c'est la distance du terrain mesurée à partir de l'alignement.

Lot :

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement ou d'un partage familial. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Limites séparatives du terrain :

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement*), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Exemples : les limites latérales figurent en gras

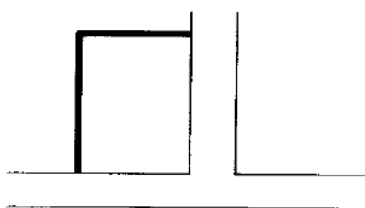


Fig 1

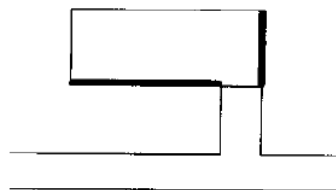


Fig 2

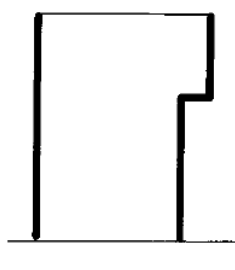


Fig 3

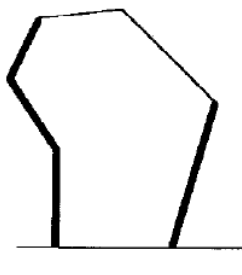


Fig 4

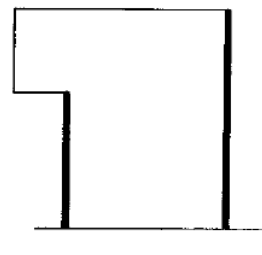


Fig 5

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc ...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7)

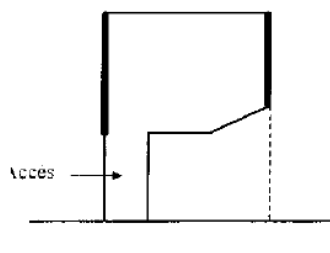


Fig 6

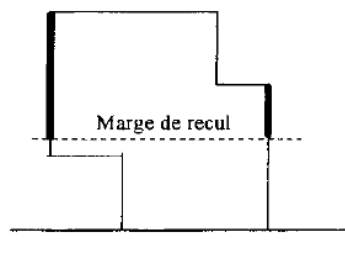


Fig 7

- les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Lotissement

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Logement social :

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade et comprenant un garde-corps pleins sur 1m minimum.

Lucarne :

Typologie et appellation des différents types d'ouverture dans le toit.

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air à des locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres de toit en pente par le fait que sa baie est verticale et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a plusieurs variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage de zinc, lucarne rentrante, etc, suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

Marges d'isolement :

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou d'une autre construction implantée sur la même parcelle

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur aveugle :

Mur sans ouverture pouvant comporter une porte.

Outeau :

Petite lucarne à façade triangulaire ou rectangulaire, assez discrète, placée sur les toitures pour l'aération (sans vitre, avec grille) ou simplement pour offrir une petite source de lumière dans les combles (avec vitre).

Portails :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur suffisante pour permettre le passage de véhicule.

Portillons :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur réduite pour limiter l'accès qu'aux piétons.

Porte :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de piéton.

Porte de garage :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de véhicule.

Parcelle :

Portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire et possédant une certaine individualité en raison de l'agencement donné à la propriété.

Retrait :

Distance imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Le retrait entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

Réseaux de chaleur :

Installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, comme par exemple une chaufferie.

Rez-de-chaussée :

Niveau d'un bâtiment le plus proche du niveau du sol extérieur.

Par extension : Rez-de-cour, rez-de-jardin : niveau de plain-pied avec une cour ou un jardin

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade sur la voie ou emprise publique ou sur le fond du voisin : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction, est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Terrain existant :

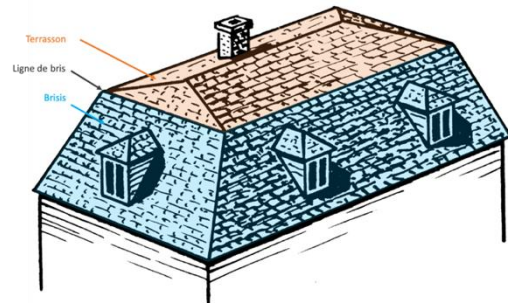
Terrains issus de lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

Parcelles cadastrées existantes à la date d'approbation du PLU.

En cas de cession d'une parcelle cadastrée existante faisant partie d'une unité foncière plus importante, seront appliquées les règles particulières pour les terrains existants de l'article 7.

Terrasson :

Partie haute à faible pente d'une toiture Mansard.

**Toitures :**

- Toiture-terrasse : Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.
- Toiture à pente : Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.
- Toiture à la Mansart : Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière

Le terrain ou unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voie / voirie (et emprise publique) :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale (automobile ou piétonne), que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Véranda :

Pièce d'habitation majoritairement vitrée implantée devant une des 4 façades du bâtiment. Elles devront par leur toiture et leurs 3 façades être intégrées au paysage urbain du quartier dans lequel elles s'insèrent tant du point de vue des matériaux de façades et de menuiserie que du point de vue des coloris.

- la hauteur de la véranda au faitage est limitée à 3,5m.
- Les façades des vérandas devront être constituées par :
 - un mur aveugle édifié en maçonnerie ou verres opaques/translucides, lorsqu'elles sont construites en limite séparative ;
 - et d'un minimum de 80% de vitrage ;
 - et soit par des murets d'une hauteur maximale de 0,20 mètre calculé par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée, surmontés de vitrage, soit par des vitrages sur toute leur longueur.
- Les portes d'accès au jardin peuvent comporter une partie basse pleine de 0,80 mètre de hauteur maximum dans le même coloris que les montants verticaux.

Verrière :

Grande baie garnie de vitres et insérée dans la pente d'une toiture.

2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous-destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

3 – Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m2)	Village
1	Création d'un équipement sportif de plein air	Commune	13 420	Tourny
2	Création d'un équipement sportif de plein air	Commune	29 910	Ecos
3	Défense incendie	Commune	230	Tourny
4	Défense incendie	Commune	225	Tourny
5	Création d'un cheminement doux	Commune	3 009	Ecos
6	Création d'équipements et d'espaces publics	Commune	3 609	Ecos
7	Création d'un stationnement public	Commune	1 515	Ecos
8	Création d'un espace public	Commune	2 063	Fourges
9	Création d'un cheminement doux	Commune	2 097	Tourny
10	Défense incendie	Commune	286	Panilleuse
11	Défense incendie	Commune	190	Guitry
12	Défense incendie	Commune	212	Fours-en-Vexin
13	Défense incendie	Commune	223	Forêt-la-Folie
14	Défense incendie et stationnement	Commune	1 289	Dampsmesnil

4 – Liste des éléments du patrimoine bâti repérés

NOM	Village		Typologie de patrimoine	Nature de l'élément
BER1	Berthenonville		Presbytère	Presbytère
BER2	Berthenonville		Château	Manoir, Château
BER3	Berthenonville		Château	Château
BER4	Berthenonville		Édifice religieux	Église
BER5	Berthenonville		Élément funéraire	Croix monumentale
BER6	Berthenonville		Rural	Ferme à cour fermée
BER6	Berthenonville	Molincourt	Élément funéraire	Croix monumentale
BER7	Berthenonville	Cabut	Mégalithe	Tumulus / Monument Circulaire en Pierre Sèche
BER8	Berthenonville	Cabut	Mégalithe	Menhir
BER10	Berthenonville	Moulin de Berthenonville	Moulin	Moulin
BER11	Berthenonville		Monument aux morts	Près de l'église
BUS1	Bus-Saint-Remy	Trésor Notre Dame	Abbaye et Prieuré	Abbaye du Trésor Notre Dame
BUS2	Bus-Saint-Remy	Baudemont	Château	Restes d'enceintes urbaines avec château
BUS3	Bus-Saint-Remy		Rural	Ferme à cour fermée
BUS4	Bus-Saint-Remy	Manoir du Bus	Château	Manoir
BUS5	Bus-Saint-Remy	Baudemont	Dévotion	Fontaine de dévotion Saint Martin
BUS6	Bus-Saint-Remy		Dévotion	Oratoire Crucifixion
BUS7	Bus-Saint-Remy	L'Abbaye du Trésor	Édifice religieux	Abbatiale
BUS8	Bus-Saint-Remy	Trésor Notre-Dame	Église désaffectée	Abbatiale du Trésor Notre-Dame
CAH1	Cahaignes	Requiécourt	Château	Château
CAH2	Cahaignes	Château des Singes	Château	Château
CAH3	Cahaignes	Senancourt	Château	Manoir
CAH4	Cahaignes	Requiécourt	Édifice religieux	Église
CAH5	Cahaignes		Édifice religieux	Église
CAH6	Cahaignes		Mégalithe	Dolmen
CAH7	Cahaignes		Rural	Ferme à cour fermée
CAH8	Cahaignes		Rural	Ferme à cour fermée
CAH9	Cahaignes		Rural	Ferme à cour fermée
CAN1	Cantiers		Édifice religieux	Église
CAN2	Cantiers		Élément funéraire	Croix de cimetière
CAN3	Cantiers		Monument aux morts	Rue/Route
CIV1	Civières	Bois-Gautier	Château	Manoir
CIV2	Civières	Aubigny	Château	Manoir
CIV3	Civières		Château	Manoir
CIV4	Civières		Église romane précoce	Église romane précoce
CIV5	Civières		Élément funéraire	Croix monumentale
CIV6	Civières		Rural	Ferme à cour fermée
CIV7	Civières	Aubigny	Rural	Colombier
CIV8	Civières	Ferme du Hallot	Rural	Colombier
CIV9	Civières		Monument aux morts	Rue/Route

CIV10	Civières		Rural	Ferme à cour fermée
CIV11	Civières		Élément funéraire	Croix de cimetière
CIV12	Civières		Moulin	Moulin
DAM1	Dampsmesnil	Aveny	Presbytère	Presbytère
DAM2	Dampsmesnil	Aveny	Château	Château
DAM3	Dampsmesnil	Aveny	Édifice religieux	Église
DAM4	Dampsmesnil		Édifice religieux	Église
DAM5	Dampsmesnil		Église romane précoce	Église romane précoce
DAM6	Dampsmesnil		Élément funéraire	Croix monumentale
DAM7	Dampsmesnil	Bois de Cocagne	Mégalithe	Allée Couverte du Néolithique Final
DAM8	Dampsmesnil	Bois de la Garenne	Mégalithe	Menhir - Pierre Croulante (ou Branlante, ou Tournante)
DAM9	Dampsmesnil	La Pierre Pêtrie	Mégalithe	Menhir
DAM10	Dampsmesnil	Moulin d'Aveny	Moulin	Moulin
DAM11	Dampsmesnil		Rural	Ferme à cour fermée
ECO1	Ecos		Presbytère	Presbytère
ECO2	Ecos	Halle	Architecture	Halle
ECO3	Ecos	Bionval	Château	Manoir
ECO4	Ecos	Valcorbon	Château	Manoir
ECO5	Ecos	Le Plix-Aubin	Château	Manoir
ECO6	Ecos		Château	Château
ECO7	Ecos	Le Chesnay-Haguest	Château	Château
ECO8	Ecos	Valcorbon	Édifice religieux	Église
ECO9	Ecos		Édifice religieux	Église
ECO10	Ecos	Le Chesnay-Haguest	Édifice religieux	Chapelle du château
ECO11	Ecos	Valcorbon	Église désaffectée	Église désaffectée
ECO12	Ecos		Élément funéraire	Croix monumentale Sainte-Geneviève
ECO13	Ecos	Le Plix-Aubin	Élément funéraire	Croix de cimetière
ECO14	Ecos	Grimonval	Mégalithe	Monument Funéraire
ECO15	Ecos	Bionval	Rural	Colombier
ECO16	Ecos		Rural	Ferme à cour fermée
ECO17	Ecos		Lavoir	
ECO18	Ecos		Rural	Ferme à cour fermée
ECO19	Ecos		Rural	Ferme à cour fermée
ECO20	Ecos		Monument aux morts	Rue/Route
ECO21	Ecos		Rural	Ferme à cour fermée
FON1	Fontenay-en-Vexin	Beauregard	Château	Château
FON2	Fontenay-en-Vexin		Château	Manoir
FON3	Fontenay-en-Vexin		Édifice religieux	Église
FON5	Fontenay-en-Vexin	Croix de l'Homme Mort	Élément funéraire	Croix monumentale
FON6	Fontenay-en-Vexin		Rural	Ferme à cour fermée
FON7	Fontenay-en-Vexin		Rural	Colombier
FON8	Fontenay-en-Vexin	Moulin du Bois du But	Rural	Moulin à vent
FON9	Fontenay-en-Vexin		Monument aux morts	Près de l'église

FON10	Fontenay-en-Vexin		Rural	Ferme à cour fermée
FOR1	Forêt-la-Folie		Édifice religieux	Église
FOR2	Forêt-la-Folie		Rural	Ferme à cour fermée
FOR3	Forêt-la-Folie		Monument aux morts	Rue/Route
FOR4	Forêt-la-Folie		Rural	Ferme à cour fermée
FRG1	Fourges		Château	Château
FRG2	Fourges	Le Bosc Roger	Château	Manoir
FRG3	Fourges	Le Bosc Roger	Château	Motte féodale
FRG4	Fourges		Édifice religieux	Église
FRG5	Fourges		Édifice religieux	Chapelle
FRG6	Fourges	Le Bois de Baquet, la Vente des Buis	Mégalithe	Menhir, La Pierre de la Vente-des-Buis
FRG7	Fourges	Moulin de Fourges	Moulin	Moulin
FRG8	Fourges		Rural	Ferme à cour fermée
FRG9	Fourges	Le Bosc Roger	Rural	Colombier
FRG10	Fourges		Monument aux morts	Cimetière communal
FRG11	Fourges		Édifice religieux	Église
FRV1	Fours-en-Vexin		Édifice religieux	Église
FRV2	Fours-en-Vexin		Rural	Ferme à cour fermée
FRV3	Fours-en-Vexin		Château	Château
FRV4	Fours-en-Vexin		Château	Manoir
FRV5	Fours-en-Vexin		Rural	Ferme fortifiée
GUI1	Guitry	Ancien prieuré	Abbaye et prieuré	Traces grande dîmière dans corps de ferme
GUI2	Guitry		Château	Château
GUI3	Guitry	La place verte	Château	Donjon avec enceinte
GUI4	Guitry		Édifice religieux	Église
GUI5	Guitry		Édifice religieux	Chapelle du prieuré
GUI6	Guitry		Église romane précoce	Église romane précoce
GUI7	Guitry	Féculerie	Moulin	Moulin
GUI8	Guitry		Rural	Ferme à cour fermée
GUI9	Guitry		Monument aux morts	Près de l'église
PAN1	Panilleuse		Château	Manoir
PAN2	Panilleuse		Rural	Pigeonnier
PAN3	Panilleuse		Rural	Colombier
PAN4	Panilleuse		Édifice religieux	Église
TOU1	Tourny	Le Fay	Rural	Ferme à cour fermée
TOU2	Tourny	La Théroudière,	Abbaye et Prieuré	Prieuré
TOU3	Tourny		Château	Château
TOU4	Tourny		Château	Motte féodale
TOU5	Tourny	Le Fay	Château	Manoir
TOU6	Tourny		Édifice religieux	Église
TOU7	Tourny		Rural	Ferme à cour fermée
TOU8	Tourny	Le Moulin	Rural	Moulin à vent
TOU9	Tourny		Rural	Ferme à cour fermée

5 - Liste des changements de destination

N°	Village	Référence cadastrale		
		Préfixe	Section	Numéro
-1	FONTENAY EN VEXIN	255	ZH	18
-2	FORET LA FOLIE	257	B	118
-3	FORET LA FOLIE	257	B	118
-4	FORET LA FOLIE	257	B	118
-5	FORET LA FOLIE	257	B	272
-6	FORET LA FOLIE	257	B	569
-7	FORET LA FOLIE	257	B	409
-8	FORET LA FOLIE	257	B	408
-9	FORET LA FOLIE	257	B	408
-10	FOURS EN VEXIN	264	A	1119
-11	FOURS EN VEXIN	264	A	1122
-12	FOURS EN VEXIN	264	A	1122
-13	VALCORBON	000	A	238
-14	LE PLEX AUBIN	000	ZI	34
-15	LE PLEX AUBIN	000	ZI	34
-16	BIONVAL	000	B	11
-17	BIONVAL	000	B	11
-18	BIONVAL	000	B	11
-19	BIONVAL	000	B	11
-20	FOURGES	262	AD	212
-21	BAUDEMONT	121	AE	17
-22	BAUDEMONT	121	AE	17
-23	BAUDEMONT	121	AE	17
-24	BERTHENONVILLE	060	AB	132
-25	AUBIGNY	160	A	169
-26	AVENY	197	AC	166
-27	AUBIGNY	160	A	168
-28	AVENY	197	AC	168
-29	TOURNY	653	C	460
-30	AVENY	197	AC	168
-31	LES MONTS PERTUS	197	ZD	102
-32	LES MONTS PERTUS	197	ZD	113
-33	GRIMONVAL	000	ZC	46
-34	GRIMONVAL	000	ZC	46
-35	GRIMONVAL	000	ZC	70
-36	GRIMONVAL	000	ZC	70
-37	VALCORBON	000	A	126
-38	FORET LA FOLIE	257	B	569
-39	FORET LA FOLIE	257	B	569
-40	BUS SAINT REMY	121	AB	94
-41	REQUIECOURT	122	AC	125
-42	REQUIECOURT	122	AC	125
-43	REQUIECOURT	122	AC	125
-44	REQUIECOURT	122	AC	125
-45	REQUIECOURT	122	AC	101
-46	LES VAUDIS	000	ZL	61
-47	TOURNY	653	D	718
-48	TOURNY	653	D	719
-49	TOURNY	653	D	719
-50	BUS SAINT REMY	121	AB	94
-51	BUS SAINT REMY	121	AB	94
-52	BUS SAINT REMY	121	AB	94
-53	AVENY	197	AC	215
-54	FOURS EN VEXIN	264	A	1123

-55	FOURS EN VEXIN	264	A	981
-56	FOURS EN VEXIN	264	A	1128
-57	CIVIERES	160	A	200
-58	GUITRY	308	AB	36
-59	FOURGES	262	AD	395
-60	FOURGES	262	AD	225
-61	FOURGES	262	AD	358
-62	FOURGES	262	AD	213
-63	FOURGES	262	AD	226
-64	FOURGES	262	AD	358
-65	FOURGES	262	AD	358
-66	FOURGES	262	AD	215
-67	FOURGES	262	AD	214
-68	GUITRY	308	AB	143
-69	GRIMONVAL	000	ZC	48
-70	GRIMONVAL	000	ZC	46
-71	GRIMONVAL	000	ZC	48
-72	DAMPSMESNIL	197	ZB	57
-73	ECOS	000	ZD	80

6 - Liste des teintes recommandées



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS de l'Epte

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil ISSN 2492-9727 n°05 – 2 juin 2011 mäj 2 sept. 2019 – France POULAIN

Teintes et couleurs

Pour comprendre le patrimoine architectural qui nous environne, il faut tout d'abord en comprendre le patrimoine naturel. En effet, la géologie locale est à l'origine des matériaux de construction, des couleurs et textures spécifiques à chaque pays. Ces teintes naturelles, discrètes permettent aux bâtiments de s'intégrer parfaitement dans le paysage sans créer de dissonance par des contrastes trop francs entre l'environnement naturel et les constructions.

L'industrialisation a conduit au cours du 20^{ème} siècle à une banalisation des matériaux utilisés dans le bâtiment. Renouer avec le patrimoine local, c'est donc construire ou restaurer en mettant l'accent sur les ressources et spécificités locales pour harmoniser l'habitat et son environnement. Cette recherche d'authenticité aura un effet écologique et favorisera aussi le développement humain, économique et environnemental local. L'observation de l'environnement et des teintes des bâtiments anciens est nécessaire dans le choix des couleurs. Il faut privilégier la simplicité tout en se méfiant de l'uniformité.



Les teintes

Les teintes seront tirées, lorsqu'elle existe, de la palette spécifique élaborée au niveau local (commune, communauté de communes, pays...). Dans les autres cas, elles s'appuieront sur les palettes de la présente fiche. Les références sont celles du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture). Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

Les couleurs des couvertures

Les tuiles présenteront une couleur comprise entre le rouge vieilli et le brun vieilli. Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées (cf fiche n°23). Les tons jaune vieilli ou orange peuvent être occasionnellement utilisés pour certains secteurs : jaune vieilli dans la Vallée de l'Epte et orangé pour les tuiles mécaniques de la vallée de Seine.



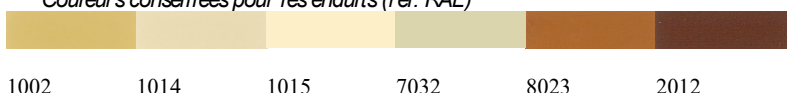
Les couleurs des murs

Les couleurs du sous-sol sont adaptées au climat local. En hiver, les couleurs sombres favorisent l'inertie thermique, c'est-à-dire la conservation de la chaleur accumulée la journée pour la nuit. En été, elles évitent le phénomène d'éblouissement dû à une peinture trop claire.

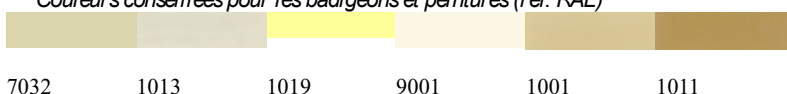
Attention, en bordure de village, les nouvelles constructions sont trop fréquemment enduites dans une teinte trop claire. Elles forment des tâches dans le paysage. Pour limiter cet impact, il faut choisir des teintes proches de celles des couleurs de l'environnement.

La couleur est obtenue par le choix du matériau lui-même (pierre de Vernon, pierre de Caen, pierre de Saint Leu, pierre de Saint Maximin..), par la coloration des joints ou des enduits par des matières locales, par un badigeon de lait de chaux coloré par des terres naturelles ou par des peintures sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries.

Couleurs conseillées pour les enduits (réf. RAL)



Couleurs conseillées pour les badigeons et peintures (réf. RAL)



Les couleurs des menuiseries et ferronneries

Les peintures anciennes associaient à l'huile de lin un élément colorant tel que la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat)... On privilégiera cette gamme de tons issus de colorants naturels en utilisant des tons moyens plus faciles à marier avec la couleur des pierres ou des enduits. Le blanc est autorisé dans certains cas.

Les menuiseries doivent être peintes et non vernies. Si on veut laisser le bois naturel (par exemple sur un bâtiment agricole), on le protégera à l'huile de lin et on pourra également le teinter au brou de noix.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec les couleurs du toit et des murs. Les peintures doivent être mates ou satinées mais non brillantes.

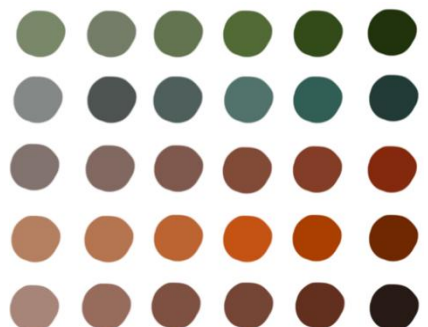
Une seule couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiseries. Une déclinaison des tons devra être respectée. Le ton le plus clair pour les fenêtres, un ton légèrement plus soutenu pour les volets, le plus foncé pour les portes et les ferronneries.

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface (lisse/grenue, mate/brillante...), les couleurs des surfaces voisines (sur la façade ou les immeubles voisins) et pour les enduits naturels selon le degré et la vitesse de séchage. Un essai en vraie grandeur est vivement conseillé : environ 1m² réalisé suffisamment tôt permet de valider la teinte après séchage.

De manière générale, le gris clair ou foncé et le noir ne sont pas des couleurs qui permettent de valoriser le patrimoine et les espaces protégés. Il convient de ne pas se soumettre au diktat de la mode et de préserver nos paysages euros en utilisant des couleurs pastels ou sombres pour les ferronneries ou les menuiseries. Des portails rouge foncé, bleu foncé, marron ou vert foncé peuvent très bien s'adapter avec des murs en briques, en enduits ou en bauge. De même des couleurs pastels, comme au Bec Hellouin (cf fiche Conseil n°34) peuvent être particulièrement adaptés.

Les couleurs des clôtures

La teinte des clôtures devra être d'une couleur similaire à celles-ci-contre :



7- Liste des essences d'arbres recommandés pour les plantations de haies

Liste des essences locales conseillées pour la plantation de haies

Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet

<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	<i>Betula pubescens</i> ou <i>Betula alba</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile ou rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre sylvestre	<i>Fagus sylvatica</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + * supportent bien la taille

Alisier (sorbier alisier)	<i>Sorbus torminalis</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
Cerisier de sainte -Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Charme commun*	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre*	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Hêtre sylvestre*	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Prunelier (épine noire)	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

8- Liste des espèces exotiques envahissantes et actions de limitation

(Extraits des travaux de Seine Eure agglo)

Une « Espèce Invasive » ou « Espèce Exotique Envahissante » (EEE) est une espèce végétale introduite par l'homme, intentionnellement ou non, sur un territoire où elle n'existait pas avant. Plus compétitive ou ne possédant pas de prédateur naturel dans cette nouvelle région, elle prend la place des espèces locales dans la nature.

Il est proscrit :

- De planter ces espèces,
- De réaliser des actions pouvant favoriser l'implantation des espèces invasives dans les milieux naturels (par exemple : ne jamais vider son aquarium dans la nature, ne pas broyer les plantes invasives, ne pas laisser les résidus sur place...
- D'utiliser des herbicides contre les plantes invasives (cela s'avère inefficace en plus d'être néfaste pour l'environnement et la santé).

Suivant l'espèce, un contrôle manuel ou mécanique par fauchage ou arrachage sera réalisé. Une grande vigilance doit être assurée pendant les travaux afin d'éviter toute dissémination de l'espèce :

- transporter les déchets végétaux dans des sacs fermés,
- éliminer intégralement les déchets végétaux (ne pas mettre au compost ou aux déchets verts),
- réaliser les travaux avant la fructification,
- dans les cours d'eau, utiliser des filtres (grillage à maille 1x1 cm) en aval du chantier pour éviter la contamination du reste du cours d'eau.

Liste des espèces exotiques envahissantes proscrites :

- **La Jussie (*Ludwigia grandiflora* et *peplodes*)**
Que faire ? Arrachage manuel ou mécanique des plantes et mise en place d'un filtre (grillage à maille 1cm x 1cm).
- **L'arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)** aussi appelé Buddleia du Père David
Que faire ? Arrachage manuel des jeunes plants et coupe des adultes à la fin de la floraison et avant la dispersion des graines.
- **Le Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*)**
Que faire ? Arrachage manuel avant la floraison ou fauchage deux fois par an à partir du mois de mai.
- **La Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)**
Que faire ? Fauchage tous les 15 jours ou 6 à 8 fois par an, de mai à octobre. Il est possible de détruire les nouveaux pieds de Renouées en déterrants tout le rhizome.
- **L'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*)**
Que faire ? Arrachage des jeunes plants. Pour les adultes, réaliser deux entailles circulaires distantes d'au moins 15 cm autour du tronc et de 10 cm de profondeur puis retirer l'écorce entre les 2 entailles. Réaliser l'opération à la base du tronc et au début de l'automne. La sève provoque des irritations cutanées. Des précautions vestimentaires sont à prendre.