

**Commune de**

**MERU**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**MODIFICATION N°1**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :

**5a**

**REGLEMENT ECRIT**

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>5</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>6</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>18</b>
<b>ZONE UC</b>	<b>31</b>
<b>ZONE UD</b>	<b>42</b>
<b>ZONE UE</b>	<b>55</b>
<b>ZONE UH</b>	<b>63</b>
<b>ZONE UI</b>	<b>76</b>
<b>ZONE UM</b>	<b>85</b>
<b>ZONE UP</b>	<b>94</b>
<b>ZONE UR</b>	<b>102</b>
<b>ZONE UZ</b>	<b>111</b>
<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>115</b>
<b>ZONE AU</b>	<b>116</b>
<b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>136</b>
<b>ZONE A</b>	<b>137</b>
<b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>147</b>
<b>ZONE N</b>	<b>148</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>158</b>
<b>ANNEXE 1 RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES</b>	<b>159</b>
<b>ANNEXE 2 CHARTE ARCHITECTURALE VEXIN-SABLONS</b>	<b>163</b>
<b>ANNEXE 3 CHARTE DES DEVANTURES COMMERCIALES</b>	<b>191</b>
<b>ANNEXE 4 EXEMPLES D'ARCHITECTURES</b>	<b>200</b>
<b>ANNEXE 5 ARBRES ET HAIES DE PICARDIE</b>	<b>212</b>
<b>ANNEXE 6 LEXIQUE</b>	<b>232</b>



# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Méru. Il comprend deux parties : le règlement écrit et ses annexes (document n°5a), le règlement graphique comprenant cinq plans de découpage en zones n°5b, 5c, 5d, 5e et 5f ainsi que les plans de détails des emplacements réservés (document n°5g).

## **Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27, qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Ces dispositions sont applicables même en présence d'un PLU en vigueur.

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

## **Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur**

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

## **Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles ou forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les périmètres soumis à des « orientations d'aménagement et de programmation »,
- les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme,
- les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- les plantations à réaliser au titre de l'article R.151-43(2°) du Code de l'Urbanisme.
- les bâtiments concernés par des périmètres de danger

## **Article 5 - Adaptations mineures**

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des

parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (extrait de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

### **Article 6 - Permis de démolir**

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

### **Article 7 - Droit de préemption urbain**

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

### **Article 8 – Edification de clôtures**

En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire).

### **Article 9 – Travaux de ravalement**

En application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire).

### **Article 10 – Division et règles applicables**

Dans le présent PLU, il a été décidé que les règles ne sont pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui peuvent en résulter.

### **Article 11 – Orientations d'aménagement et de programmation**

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. De telles orientations définies dans le document n°4 du dossier de PLU sont opposables pour le secteur.

### **Article 12 – Lexique**

Une définition pour certains des termes utilisés dans le règlement est donnée dans un lexique en annexe du règlement.

### **Article 13 – Consultations particulières**

Des consultations particulières peuvent être exigées dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme (terrains situés à proximité d'une voie ferrée, d'une canalisation de gaz, etc.).

## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

# ZONE UA

---

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant à l'hyper-centre de la ville. Cette zone se caractérise par des îlots bâtis très denses accueillant de l'habitat et des services. Les constructions sont élevées sur trois niveaux et accueillent en rez-de-chaussée des commerces. On y recense également de nombreux équipements publics.

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :**

- les constructions à usage de commerce.
- le changement de destination des constructions existantes à usage de commerce ou de service, situées en pied d'immeuble et présentant une vitrine, en locaux d'habitation.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- l'ouverture et exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...).
- l'extension ou la modification des constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt existantes dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

## **ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à égalité de surface de plancher, de réparation, restauration, transformation ou extension sans création de logement supplémentaire.

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

Les groupes de garages liés aux opérations de construction autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

### **II - Voirie**

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement individuel sur le terrain d'assiette. Le rejet éventuel de ces eaux directement dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Électricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues en zone UA.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, en tout ou partie, des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Une autre disposition peut être adoptée :

- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement sous réserve que le retrait ne soit pas inférieur à celui de la construction faisant l'objet d'une demande d'extension.
- lorsque l'opération porte sur un îlot foncier à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à 3 m des deux voies.
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou la réhabilitation d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité).
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut être édifée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m<sup>2</sup>).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues en zone UA.

Dans tous les cas les constructions édifées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

Pour les constructions ou extensions de constructions qui ne seraient pas édifées à l'alignement, celles-ci peuvent être édifées en limites séparatives.

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées en limite séparative ou édifées à moins de 3 m, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale et respectent le code civil.



Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des cours d'eau.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage de bureau, artisanal, industriel, d'entrepôt ou d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 80 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage soit R + 2 + CA (combles aménagés sur un niveau) au maximum.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **GENERALITES**

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Il est conseillé de consulter les recommandations de la charte architecturale du Vexin-Sablons annexée au règlement.

## ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions traditionnelles édifiées avant 1960 et présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural (voir photos d'exemples en annexe du règlement) devront être réparées ou réhabilitées en respectant les matériaux, les modénatures et les savoir-faire pour leur mise en œuvre.

L'aspect des commerces et vitrines devra respecter les prescriptions de la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

## MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

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

Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

L'essentage utilisant le bois, les ardoises ou le zinc est autorisé.

Les matériaux employés pour les soubassements se limitent à la brique rouge pleine ou de parement en terre cuite, à la pierre calcaire, au silex (rognons).

## BAIES

Les baies seront plus hautes que larges ( $H \geq L \times 1,5$ ).

Les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

## SOUS-SOLS

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

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

## MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation des tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique ni pour les lucarnes en toiture, ni pour les fenêtres dont l'une des dimensions est inférieure ou égale à 0,80 m.

Les fenêtres et portes-fenêtres des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

Les menuiseries en P.V.C. ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est invisible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Le rideau des vitrines commerciales doit être ajouré (microperforé) ou à mailles. Les rideaux pleins sont interdits.

## TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5 de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des habitations lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation.

Les ouvertures en toiture seront axées sur les baies et trumeaux des façades ; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- implantés à l'unité (et non regroupés),

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$ ).

Pour les toits à la Mansart, les œils-de-bœuf (oculus) sont uniquement autorisés sur le brisis.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées plus haut, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 38° minimum sur l'horizontale.

Lorsque les constructions sont élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ; R+1+C ; R+2 ; R+2+C), il est possible d'envisager des toitures à 4 pans ; dans ce cas les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite. Le zinc est autorisé.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

## ANNEXES

A l'exception des abris de jardin de moins de 5 m<sup>2</sup> de surface au sol, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

La réfection des toitures des annexes existantes devra se faire avec des matériaux d'aspect similaire (forme et couleur) à la construction principale.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier,...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'éégout du toit. Pour les extensions de faible importance (emprise au sol  $\leq 20 \text{ m}^2$  et  $\leq 20 \%$  de l'emprise au sol de la construction existante), il pourra être autorisé des caractéristiques et/ou des matériaux de couverture différents en cas d'impossibilité technique ou pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Toute construction à usage de garage présentera une largeur minimum de 3,50 m.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou réglementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

## CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs existants en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins soit de murs bahuts (hauteur maximale limitée à 0,90 m) surmontés de grilles simples, à barreaudage droit ou doublé par un festonnage. La hauteur totale des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,80 m pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions.

En façade principale, est interdite la pose

- de brise-vue :
  - en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...),
  - panneaux bois, PVC
- haies artificielles.

En limite séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un muret de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC,
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### ABORDS

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum d'1 place par logement, pour les nouvelles constructions (et notamment en cas de démolition et reconstruction) ;
  - non réglementé dans le cas des divisions ou changements de destination de constructions existantes

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureau :
  - 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de commerce et les restaurants :
  - non réglementé.

- pour les établissements à usage d'activités artisanales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt,
  - 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les salles de spectacles, de réunions ou les édifices culturels
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les hôtels,
  - 1 place de stationnement par chambre,

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

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5,50 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire et doit respecter les recommandations figurant dans la plaquette « arbres et haies de Picardie » annexée au présent règlement.

## **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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



---

# ZONE UB

---

Caractère de la zone : zone urbaine d'accompagnement du centre-ville correspondant aux faubourgs. La zone UB présente une diversité plus importante en termes d'activités sauf en ce qui concerne les commerces. D'une manière générale, l'habitat est implanté à l'alignement et offre de nombreux fronts bâtis continus. La hauteur des constructions est inférieure à celle rencontrée en zone UA et se limite à R +1 + C.

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :**

- les constructions à usage de commerce.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les établissements hippiques.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- l'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées directement à l'agriculture ou à l'élevage ou bien qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...).
- les constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ferroviaire.
- les constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

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

## **ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à égalité de surface de plancher, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes sans création de logement supplémentaire.

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

Un accès sera réalisé au niveau des parcelles section AI n°313 et 315 pour desservir la zone 1AUh, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmatons définies sur le secteur.

## **II - Voirie**

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

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

## **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement individuel sur le terrain d'assiette. Le rejet éventuel de ces eaux directement dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **III - Électricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront édifiées à l'alignement, en particulier sur les terrains compris entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement. Toutefois, dans les rues où les constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement, ce caractère sera respecté pour les nouvelles constructions. Dans ce cas, le retrait est fixé à 5 m au minimum.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une construction existante.
- si le projet concerne l'extension d'une construction existante.
- si la façade du terrain à l'alignement est déjà bâtie et/ou rend le projet impossible.
- lorsque l'opération porte sur un îlot foncier à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à 3 m.

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m<sup>2</sup>).

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en habitation.

Aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 3 m de l'emprise du domaine public ferroviaire.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions concernant un terrain situé entre deux constructions implantées en limites séparatives et à l'alignement devront être édifiées sur une limite séparative au minimum.

Dans les autres cas :

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale et respectent le code civil.

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les lotissements ou ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voies nouvelles.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des cours d'eau.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant, une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage soit R + 1 + CA (combles aménagés sur un niveau) au maximum.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **GENERALITES**

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Il est conseillé de consulter les recommandations de la charte architecturale du Vexin-Sablons annexée au règlement.

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des commerces et vitrines devront respecter les prescriptions de la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

Les constructions traditionnelles édifiées avant 1960 et présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural (voir photos d'exemples en annexe du règlement) devront être réparées ou réhabilitées en respectant les matériaux, les modénatures et les savoir-faire pour leur mise en œuvre.

## MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

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

Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au mortier de sable et de chaux de même teinte que le matériau principal.

L'essentage utilisant le bois, les ardoises ou le zinc est autorisé.

## BAIES

Les baies seront plus hautes que larges ( $H \geq L \times 1,3$  minimum).

Les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble et les baies vitrées coulissantes ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

## SOUS-SOLS

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

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Les matériaux employés pour les soubassements se limitent à la brique rouge pleine, ou de parement en terre cuite, à la pierre calcaire, au silex (roggons).

## MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation des tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique ni pour les fenêtres des constructions d'architecture moderne ou contemporaine, lesquelles pourront ne comporter qu'un seul vantail, ni pour les lucarnes en toiture, ni pour les fenêtres dont l'une des dimensions est inférieure ou égale à 0,80 m.

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

Les menuiseries en P.V.C. ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est invisible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Le rideau des vitrines commerciales doit être ajouré (microperforé) ou à mailles. Les rideaux pleins sont interdits.

## TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5 de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation.

Les ouvertures en toiture seront axées sur les baies et trumeaux des façades ; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- implantées à l'unité (et non regroupés),
- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$  minimum).

Pour les toits à la Mansart, les œils-de-bœuf (oculus) sont uniquement autorisés sur le brisis.



A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées ci-dessus, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 38° minimum sur l'horizontale.

Lorsque les constructions sont élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ; R+1+C,...) il est possible d'envisager des toitures à 4 pans ; dans ce cas les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite. Le zinc est autorisé.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides permettant l'éclairage des bâtiments sont autorisées en nombre limité.

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

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

## ANNEXES

A l'exception des abris de jardin de moins de 5 m<sup>2</sup> de surface au sol, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

La réfection des toitures des annexes existantes devra se faire avec des matériaux d'aspect similaire (forme et couleur) à la construction principale.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abris charretier) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Toute construction à usage de garage présentera une largeur minimum de 3,50 m.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'éégout du toit. Pour les extensions de faible importance (emprise au sol  $\leq 20 \text{ m}^2$  et  $\leq 20 \%$  de l'emprise au sol de la construction existante), il pourra être autorisé des caractéristiques et/ou des matériaux de couverture différents en cas d'impossibilité technique ou pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou règlementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

## CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs existants en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et de forme. Elles peuvent être constituées :

- soit de murs,
- soit de murs bahuts surmontés
  - soit de grilles simples,
  - soit d'une structure en bois peint, métal ou PVC. La structure pourra être composée d'une partie pleine unie, éventuellement surmontée d'éléments décoratifs si ces derniers n'excèdent pas 1/3 de sa hauteur.
- soit de grillage doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,80 m pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions.

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue :
  - en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...),
  - panneaux bois, PVC,
- haies artificielles.

En limite séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## ABORDS

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

## PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement, dont au moins 1 sur 2 sera couverte lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres

cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureau,
  - 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les salles de spectacles, de réunions ou les édifices culturels :
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités commerciales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'entrepôt,
  - 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de l'hôtellerie et de la restauration,
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant,
  - 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage d'activités agricoles :
  - non règlementé.

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

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5,50 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

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

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire et doit respecter les recommandations figurant dans la plaquette « arbres et haies de Picardie » annexée au présent règlement.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

### **OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS**

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

## **ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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

---

# ZONE UC

---

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant au quartier de la Nacre. La zone UC se distingue par des immeubles collectifs de grande hauteur, des équipements publics importants (EHPAD, collège, lycée...) et des centres commerciaux. Ces derniers font l'objet d'un secteur UCc dans le but d'assurer leur pérennité.

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Est interdit :**

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

#### **Dans le secteur UCc**

- les constructions à usage de commerce
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils constituent le prolongement des activités autorisées et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dès lors qu'il est réalisé dans le volume des constructions autorisées.

#### **Dans le reste de la zone UC**

- les constructions à usage d'habitation.
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...).
- les constructions à usage de commerce.
- les constructions à usage de bureaux.
- les établissements recevant du public (formation, loisirs, convalescence...).
- l'extension des constructions ou installations existantes.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les ensembles de garages individuels.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- Le changement de destination ou d'affectation des sous-sols, rez-de-jardin ou rez-de-chaussée en commerces, bureaux ou services destinés au public.

### **Dans toute la zone UC**

- Les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

## **ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à égalité de surface de plancher, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes sans création de logement supplémentaire.

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

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

## **II - Voirie**

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 6 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement individuel sur le terrain d'assiette. Le rejet éventuel de ces eaux directement dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.



En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Électricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

Cette marge peut être ramenée à 5 m pour les autres emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m<sup>2</sup>).

Aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 3 m de l'emprise du domaine public ferroviaire.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 7 m au faîtage peuvent être édifées en limite séparative.

Pour les constructions dont la hauteur excède 7 m au faîtage, elles ne pourront s'implanter que sur une seule limite séparative.

Dans les autres cas :

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale et respectent le code civil.

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 3 m minimum.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction la partie du terrain recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5,50 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments à usage de commerce est limitée à 9 m au faîtage.

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **GENERALITES**

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

### **MATÉRIAUX**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

### **SOUS-SOL**

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

### **MENUISERIES**

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation de tons bois.

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

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

Les fenêtres et portes-fenêtres des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

## TOITURES

A l'exception des projets comportant des toitures terrasses végétalisées, les toitures des habitations neuves seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Lorsque les constructions sont élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ; R+1+C,...) il est possible d'envisager des toitures à 4 pans ; dans ce cas les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$  minimum),

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée sans côtes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites.

Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides permettant l'éclairage des bâtiments sont autorisées en nombre limité

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

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

## ANNEXES

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

La réfection des toitures des annexes existantes devra se faire avec des matériaux d'aspect similaire (forme et couleur) à la construction principale.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus hauts que l'égout du toit. Pour les extensions de faible importance (emprise au sol  $\leq 20 \text{ m}^2$  et  $\leq 20 \%$  de l'emprise au sol de la construction existante), il pourra être autorisé des caractéristiques et/ou des matériaux de couverture différents en cas d'impossibilité technique ou pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

## CLÔTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et de forme. Elles doivent être constituées :

- soit de murs,
- soit de murs bahuts surmontés
  - soit de grilles simples
  - soit d'une structure en bois peint, métal ou PVC. La structure pourra être composée d'une partie pleine unie, éventuellement surmontée d'éléments décoratifs si ces derniers n'excèdent pas 1/3 de sa hauteur.
- soit de grillage doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ». Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

La hauteur des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,80 m pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions.

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue :
  - en toile,
  - canisse (bambou, osier, PVC, ...),
  - panneaux bois, PVC
- haies artificielles.

En limite séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives, est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### ABORDS

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou réglementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de commerce,
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5,50 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

### **OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS**

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

## **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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



---

# ZONE UD

---

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant aux extensions récentes de l'agglomération. La zone UD accueille principalement de l'habitat de type pavillonnaire réalisé dans le cadre d'opérations groupées ou de lotissements.

Elle comprend 2 secteurs :

- UDa : secteur de requalification urbaine correspondant à la ferme de la Gallardière.
- UDb : secteur dense accueillant des maisons de ville basses en bande.

## **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :**

- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole.
- les hôtels et restaurants.
- les constructions à usage de bureau.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23 (alinéa e) du code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

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

- les constructions à usage de bureau lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- les constructions à usage d'activité de services (professions médicales, paramédicales, etc.).
- l'extension ou la modification des constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal, d'hôtel, de restaurant ou d'entrepôt existantes dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les ensembles de garages individuels.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- les constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ferroviaire.
- les constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).
- Les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

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

## **ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

#### **Dans le secteur UDa**

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

#### **Dans toute la zone UD sauf UDa**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à égalité de surface de plancher, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes sans création de logement supplémentaire.

#### **Dans toute la zone UD**

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

### **II - Voirie**

#### **Dans toute la zone UD**

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

#### **Dans toute la zone UD sauf UDa**

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Électricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans le secteur UDb**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

### **Dans le reste de la zone UD**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

### **Dans toute la zone UD**

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes elles-mêmes à l'alignement ou situées à moins de 7 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m<sup>2</sup>).

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

### **Dans toute la zone UD sauf UDa**

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante ou d'une annexe dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale et respectent le code civil.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 3 m minimum sauf local technique (chaufferie, garage à vélos, ordures ménagères, etc.).

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

### **Dans le secteur UDa**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface totale du terrain.

### **Dans le secteur UDb**

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

### **Dans le reste de la zone UD**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **GENERALITES**

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions traditionnelles édifiées avant 1960 et présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural (voir photos d'exemples en annexe du règlement) devront être réparées ou réhabilitées en respectant, les modénatures et les savoir-faire pour leur mise en œuvre.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Il est conseillé de consulter les recommandations de la charte architecturale du Vexin-Sablons annexée au règlement.

### MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

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

Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de sable et de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

L'essentage utilisant le bois, les ardoises ou le zinc est autorisé.

### BAIES

Les baies des constructions neuves seront plus hautes que larges.

Les portes de garage et les baies vitrées coulissantes ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

### SOUS-SOLS

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

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

## MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation de tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les menuiseries en P.V.C. ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

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

## TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront axées sur les baies et trumeaux des façades ; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- implantés à l'unité (et non regroupés),
- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$  minimum).

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce dernier cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5 de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées ci-dessus, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite, soit en zinc.



Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

## ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

La réfection des toitures des annexes existantes devra se faire avec des matériaux d'aspect similaire (forme et couleur) à la construction principale.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'égout du toit. Pour les extensions de faible importance (emprise au sol  $\leq 20$  m<sup>2</sup> et  $\leq 20$  % de l'emprise au sol de la construction existante), il pourra être autorisé des caractéristiques et/ou des matériaux de couverture différents en cas d'impossibilité technique ou pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des annexes séparées et non visibles des voies publiques à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite et que la pente soit inférieure à 25°.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

## CLÔTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et de forme. Elles doivent être constituées :

- soit de murs bahuts (hauteur maximale de 0,90 m) surmontés :
  - soit de grilles simples,
  - soit d'une structure en bois peint, métal ou PVC. La structure pourra être composée d'une partie pleine unie, éventuellement surmontée d'éléments décoratifs si ces derniers n'excèdent pas 1/3 de sa hauteur.
- soit de grillage doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ». Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 m pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux et de sable de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement n'excédant pas 25 cm au-dessus du terrain naturel pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive dont les essences sont rappelées dans la plaquette « arbres et haies de Picardie ».

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue :
  - en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...),
  - panneaux bois, PVC
- haies artificielles.

En limite séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublée par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives, est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### ABORDS

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou règlementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

### PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés. S'agissant des boisements du secteur UDa, seuls les travaux d'entretien (élagage) ou d'abattage rendu nécessaire par l'état phyto sanitaire des arbres restent autorisés.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux ou de services,
  - 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les établissements à usage d'activités artisanales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt,
  - 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités commerciales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de l'hôtellerie et de la restauration,
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant,
  - 1 place de stationnement par chambre.

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

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés (arrondi au nombre supérieur).

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Il est recommandé de se reporter à la plaquette intitulée « arbres et haies de Picardie ».

Les espaces non bâtis doivent être convenablement entretenus et plantés à raison d'un ratio minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction. Ces arbres pourront être groupés en bosquets.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

## **ARTICLE UD 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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

---

# ZONE UE

---

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation d'activité commerciale. Elle comprend un secteur UEa dans lequel la hauteur des bâtiments est limitée.

## **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Est interdit :**

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liées aux constructions à usage d'habitation existantes.
- les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions à usage de bureaux.
- les établissements recevant du public (formation, loisirs, convalescence...).
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à usage commercial et artisanal, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- les dépôts (matériaux,...) liés aux activités autorisées dans la zone.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de restauration, de services (crèche, lingerie, etc.) dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- les équipements publics, ou non, présentant un caractère d'intérêt général ou assurant une mission de service public ainsi que tout aménagement, ouvrage, construction ou installation nécessaire ou lié au fonctionnement desdits équipements.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

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

## **ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

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

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

### **II - Voirie**

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 6,00 m.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Électricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 15 m de l'emprise du Boulevard de l'Esches.



Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la plate-forme SNCF.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions déjà implantées à l'alignement ni pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 %.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée.

Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

### **Dans la zone UE sauf le secteur UEa**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m.

### **Dans le secteur UEa**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **GENERALITES**

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

## CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert, ou blanc ou gris formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets en fer de même couleur.

Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert, gris ou blanc monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive dont les essences sont rappelées dans la plaquette « arbres et haies de Picardie ».

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 m.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité lorsqu'il s'agit d'enceintes militaires ou d'établissements nécessitant une protection particulière.

## ABORDS

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

Les dépôts et aires de stockage permanents ne doivent pas être visibles des voies publiques, à moins de correspondre à une exposition de produits commercialisés.

### PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
  - 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les hôtels et les restaurants,
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant,
  - 1 place pour les bus par tranche de 50 chambres.
- pour les établissements à usage d'activités artisanales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités commerciales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Il est recommandé de se reporter à la plaquette intitulée « arbres et haies de Picardie ».

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

## **ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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

---

# ZONE UH

---

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant au hameau de Lardières. Le bâti était à l'origine implanté à l'alignement des voies et contigu à une limite séparative. Plusieurs opérations de lotissement ont introduit de l'habitat pavillonnaire, modifiant ainsi l'image urbaine du hameau.

## **ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Est interdit :**

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation.
- la transformation d'immeubles existant avant l'entrée en vigueur du PLU en logements.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...).
- les bâtiments et installations à usage agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à condition qu'ils soient implantés sur un îlot foncier de propriété supportant déjà une construction à usage agricole,
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions à usage de bureaux.
- l'extension des constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt existantes dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- la modification des installations existantes dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- les dépôts (matériaux,...) liés aux activités autorisées dans la zone.

- Les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

## **ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à égalité de surface de plancher, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes sans création de logement supplémentaire.

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

Les accès sont limités à 1 seul par propriété, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

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

### **II - Voirie**

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies ouvertes à la circulation publique qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront présenter une largeur de chaussée de 5 m au minimum et un trottoir réservé aux piétons d'au moins 1,5 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

## **ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

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

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement individuel sur le terrain d'assiette. Le rejet éventuel de ces eaux directement dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Électricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.



## **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement dans le cas où le terrain est compris entre deux constructions à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une construction existante.

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m<sup>2</sup>).

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'emprise de la voie SNCF.

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

## **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Toutefois, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante. Cette disposition ne s'applique ni aux abris de jardin de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ni aux piscines.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus.

Cette disposition ne s'applique pas si une voie ouverte à la circulation publique d'une largeur au moins égale à 4 m longe le cours d'eau.

### **ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 4 m.

### **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 40 %.

### **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R + 1 + CA (combles aménagés sur un niveau).

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 5,50 m au faîtage lorsqu'ils sont non contigus à l'habitation.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 11 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

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

## **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **GÉNÉRALITÉS**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Il est conseillé de consulter les recommandations de la charte architecturale du Vexin-Sablons annexée au règlement.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions traditionnelles édifiées avant 1960 et présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural (voir photos d'exemples en annexe du règlement) devront être réparées ou réhabilitées en respectant les matériaux, les modénatures et les savoir-faire pour leur mise en œuvre.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### **MATÉRIAUX**

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

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

Le bardage bois est vivement recommandé.

Les maçonneries faites de briques apparentes, pleines ou de parement, seront constituées de briques de teinte rouge flammée en terre cuite, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable.

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

Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux et de sable de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

### BAIES

Les baies des nouvelles constructions seront plus hautes que larges ( $H = L \times 1,3$  minimum).

Les portes de garage et les baies vitrées coulissantes ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

### SOUS-SOLS

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

### MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation de tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les volets seront en bois peint ou P.V.C. à barres, sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés (architecture ancienne de type francilienne).

Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est invisible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique ni pour les fenêtres des constructions d'architecture moderne ou contemporaine, lesquelles pourront ne comporter qu'un seul ventail, ni pour les lucarnes en toiture, ni pour les fenêtres dont l'une des dimensions est inférieure ou égale à 0,80 m.

Les menuiseries en P.V.C. ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

### TOITURES

Les cheminées seront placées de préférence près du faîtage et d'un mur pignon.

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...); dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5 de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation principale.

Les ouvertures en toiture seront axées sur les baies et trumeaux des façades; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- implantées à l'unité (et non regroupés),
- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$  minimum).

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées ci-dessus, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Lorsque les constructions sont élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ; R+1+C,...) il est possible d'envisager des toitures à 4 pans; dans ce cas les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite. Le zinc est autorisé.

Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées en nombre limité.

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

Les tuiles mécaniques avec des côtes verticales apparentes sont autorisées pour couvrir des annexes séparées, granges ou bâtiments agricoles; elles seront de teinte rosée ou orangée.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

## ANNEXES

Les annexes accolées à la construction principale seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

La réfection des toitures des annexes existantes devra se faire avec des matériaux d'aspect similaire (forme et couleur) à la construction principale.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'égout du toit. Pour les extensions de faible importance (emprise au sol  $\leq 20 \text{ m}^2$  et  $\leq 20 \%$  de l'emprise au sol de la construction existante), il pourra être autorisé des caractéristiques et/ou des matériaux de couverture différents en cas d'impossibilité technique ou pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des annexes indépendantes et non visibles des voies publiques à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite et que la pente soit inférieure à 25°.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Toute construction à usage de garage présentera une largeur minimum de 3,50 m.

## CLOTURES

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80 m pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions, et seront soit végétales, soit minérales.

Les clôtures végétales seront composées par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins soit de murs bahuts (hauteur maximale limitée à 0,90 m) surmontés de grilles simples, à barreaudage droit ou doublé par un festonnage.

Les murs seront soit en brique pleine ou de parement en terre cuite rouge flammée (à l'exclusion de tout autre teinte flammée ou non), en silex ou en pierre calcaire (taillée ou en vrac), soit réalisées avec des matériaux recouverts d'un enduit ton « pierre calcaire ».

Les murs existants en brique, pierre ou silex doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux et de sable de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures sur rue végétales pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur, placé derrière la haie.

Les murs pleins seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage ou de grillage éventuellement doublée par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue :
  - en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...),
  - panneaux bois, PVC
  - haies artificielles.

En limites séparatives, est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

Les portails seront en bois ou en métal, peints dans les gammes de blanc cassé et de gris. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 2/3 du portail.

La hauteur des portails est fixée à 1,80 m maximum pour les habitations et à 2,00 m pour les autres constructions.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

La différence entre le haut du portail et le sommet de clôture ne pourra excéder 0,40 m.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### ABORDS

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les dépôts et aires de stockage permanents ne doivent pas être visibles des voies publiques, à moins de correspondre à une exposition de produits commercialisés.

### PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés.

## **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- pour les gîtes ruraux,
  - 1 place de stationnement par logement, aménagée dans la propriété.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureau,
  - 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activité agricole :
  - non réglementé.



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

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue au Code de l'Urbanisme.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

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

## **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces non bâtis doivent être convenablement entretenus et plantés à raison d'un ratio minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction. Ces arbres pourront être groupés en bosquets.

Les parties non imperméabilisées devront couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la surface du terrain.

#### **OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS**

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

#### **ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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

---

# ZONE UI

---

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation d'activité industrielle et artisanale.

## **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Est interdit :**

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.

- les constructions et installations à usage commercial à condition que leur surface de vente soit inférieure à 1000 m<sup>2</sup>. Cette limitation de surface ne s'applique pas dans le cadre de l'extension ou d'opérations de démolition/reconstruction de commerces existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement ;

- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salles de réunions d'entreprise...);

- les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

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

- les constructions à usage de bureau.

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire, et leurs annexes.

- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.

- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
  - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
  - les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de restauration, de services (crèche, lingerie, etc.), dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
  - les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
  - les dépôts (matériaux,...) liés aux activités autorisées dans la zone.
  - les constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ferroviaire.
  - les constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).
  - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
  - les équipements publics, ou non, présentant un caractère d'intérêt général ou assurant une mission de service public ainsi que tout aménagement, ouvrage, construction ou installation nécessaire ou lié au fonctionnement desdits équipements.
- Aux opérations visées ci-dessus peuvent notamment être ajoutés des bureaux, des logements, des garages, des ateliers techniques de réparation de matériels, des postes de distribution de carburant, des cantines, des installations sportives.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il est rappelé que les espaces situés à l'intérieur des périmètres de protection définis autour d'installations classées sont soumis à des dispositions particulières qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

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

## **ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

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

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

### **II - Voirie**

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 6,00 m.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

## **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales des constructions ou installations seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **III - Électricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de l'autoroute A 16.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la plate-forme SNCF.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les quais de chargement, rampes d'accès et autres constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la voie existante ou à créer qui dessert la construction et au minimum 3 m pour les autres voies (dans le cas où la construction est bordée par plusieurs voies).

Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage ainsi que pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m.

En vertu de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme, un dépassement de 25 % de la hauteur maximale fixée ci-dessus est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, portant ainsi la hauteur maximale à 12,50 m pour ces constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est lié à l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, pont roulant, etc.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### GENERALITES

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

### ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,

- à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

## CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un grillage vert ou blanc formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets en fer de même couleur ; doublé ou non de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé,
- soit de lices de bois naturel ou peint en vert ou gris,
- soit de murets de 0,50 m de hauteur surmontés de lices de bois naturel ou peint en vert ou gris.

Les murets constitués de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent être laissés à nu.

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive.

En limites séparatives est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,



- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 m.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité lorsqu'il s'agit d'enceintes militaires ou d'établissements nécessitant une protection particulière.

### ABORDS

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dépôts et aires de stockage permanents ne doivent pas être visibles des voies publiques.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
  - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les hôtels et les restaurants,
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités commerciales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'entrepôt,
  - 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Il est recommandé de se reporter à la plaquette intitulée « arbres et haies de Picardie ».

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°5f (échelle 1/2 000<sup>e</sup>).

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 10 %.

## **ARTICLE UI 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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

---

# ZONE UM

---

Caractère de la zone : zone urbaine mixte de renouvellement urbain accueillant de l'habitat, des activités et des équipements publics.

## **ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Est interdit :**

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions à usage d'activité de services.
- les constructions et installations à usage commercial, de restauration ou d'hébergement hôtelier soumises ou non à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers des constructions autorisées dans la zone.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude

géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

## **ARTICLE UM 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

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

### **II - Voirie**

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

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

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

## **ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

## **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **III – Electricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UM 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m<sup>2</sup>).

## **ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 7 m au faîtage peuvent être édifées en limites séparatives.

Pour les constructions dont la hauteur excède 7 m au faîtage, elles ne pourront s'implanter que sur une seule limite séparative.

Les parties de construction non contiguës aux limites séparatives respecteront un retrait minimum de 3 m.

## **ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 3 m minimum.

## **ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE UM 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Définition de la hauteur :

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 15 m au faîtage soit R+2+CA ou R+3.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est lié à l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

## **ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### GENERALITES

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

## ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

## MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de sable et de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

L'essentage utilisant le bois, les ardoises ou le zinc est autorisé.

## MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées.

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

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

## TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront axées sur les baies et trumeaux des façades ; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- implantés à l'unité (et non regroupés),
- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$  minimum).



Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...); dans ce dernier cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5 de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées ci-dessus, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite, soit en zinc.

Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

## ANNEXES

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

## CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles doivent être constituées soit de murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés de grilles simples ou d'éléments de bois peints, de barrières en bois, béton ou PVC soit de grillage doublé de haies d'essences régionales.

Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de sable et de de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement n'excédant pas 25 cm au-dessus-du terrain naturel pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limites séparatives les clôtures seront constituées d'un grillage, soit d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublée par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « arbres et haies de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC,...),
- panneaux (bois, plastique, ...)
- haies de thuya,
- haies artificielles.

En limites séparatives, est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## ABORDS

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou règlementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

## **ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places de stationnement par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux ou de services,
  - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les établissements à usage d'activités commerciales,
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés (arrondi au nombre supérieur).

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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

## **ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Il est recommandé de se reporter à la plaquette intitulée « arbres et haies de Picardie ».

Les espaces non bâtis doivent être convenablement entretenus et plantés à raison d'un ratio minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction. Ces arbres pourront être groupés en bosquets.

La superficie des espaces imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

## **ARTICLE UM 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UM 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UM 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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

---

# ZONE UP

---

Caractère de la zone : zone urbaine spécifique accueillant des équipements présentant un caractère d'intérêt général. Il peut s'agir d'équipements techniques (station d'épuration) ou d'installations abritant des services destinés au public. Elle comprend un secteur UPc dans lequel les commerces, services et bureaux sont autorisés.

## **ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Est interdit :**

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

#### **Dans le secteur UPc**

- les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.
- les constructions à destination de la restauration,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les constructions à destination de bureau.

#### **De plus, dans toute la zone UP**

- les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).
- les constructions à usage de bureaux liées aux activités autorisées.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- l'extension des constructions ou installations existantes.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers des constructions autorisées dans la zone.
- les logements de fonction liés aux équipements publics.
- les ouvrages, constructions ou installations techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des équipements de traitement des eaux usées (station d'épuration, bassin de lagunage...).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

## **ARTICLE UP 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

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

### **II - Voirie**

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

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

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

## **ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **III – Electricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UP 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans le secteur UPc**

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

### **Dans le reste de la zone UP**

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

## **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Dans toute la zone UP**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

### **De plus, dans le secteur UPc**

Les constructions à usage d'activités non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL**

### **Dans le secteur UPc**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

### **Dans le reste de la zone UP**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction la partie du terrain recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.



**Dans le secteur UPc**

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 10 m au faîtage.

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

**Dans le reste de la zone UP**

Non réglementé.

**ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR****Dans toute la zone UP**

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

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

Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC,...),
- panneaux (bois, plastique, ...)
- haies de thuya,
- haies artificielles.

En limites séparatives, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de :

- brande,
- panneaux de bois,
- lamelles verticales en bois.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

### **De plus, dans le secteur UPc, pour les activités autorisées**

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

## **ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **Dans toute la zone UP**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

### **De plus, dans le secteur UPc**

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
  - 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les établissements à usage d'activités artisanales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités commerciales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

## **ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire et doit respecter les recommandations figurant dans la plaquette « arbres et haies de Picardie » annexée au présent règlement.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

## **ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UP 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UP 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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

---

# ZONE UR

---

Caractère de la zone : zone de rénovation urbaine sur le quartier St Exupéry où seront menées des opérations de démolition/reconstruction.

## **ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Est interdit :**

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation.

- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...).

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

- les constructions à usage de commerce.

- les constructions à usage de bureaux.

- les constructions accueillant des activités de services.

- les établissements recevant du public (formation, loisirs, convalescence...).

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

- Les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).

- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.

- les ensembles de garages individuels.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

## **ARTICLE UR 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

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

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

### **II - Voirie**

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum 1 trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de large.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

## **ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Électricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UR 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour effet de réduire le recul initial.

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m<sup>2</sup>).

### **ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 m par rapport à celles-ci.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale et respectent le code civil.

### **ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 3 m minimum.

### **ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL**

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

### **ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 15 m au faîtage soit R+2+CA (combles aménagés sur un niveau) ou R+3.



La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5,50 m au faîtage.

## **ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **GENERALITES**

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

### **MATÉRIAUX**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

### **MENUISERIES**

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées.

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

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

### **TOITURES**

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$  minimum),
- implantés à l'unité (et non regroupés).

Les toits terrasses seront végétalisés.

Dans le cas de toitures à deux versants, elles seront inclinées à 40° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation dont l'emprise au sol est supérieure à 5 m<sup>2</sup> doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...).

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des habitations seront réalisées en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée sans côtes verticales apparentes, soit en ardoise posées droites.

Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les toitures constituées de tôle ondulée ou d'ardoises en fibre ciment sont interdites.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

## ANNEXES

A l'exception des abris de jardin, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin et des garages non visibles de la voie publique à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

## CLÔTURES

Les clôtures sur rue doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles doivent être constituées soit de murs bahuts (hauteur maximale de 0,90 m) surmontés de grilles simples ou d'éléments de bois peints, de barrière en bois, béton ou PVC soit de grillage doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur.

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC ,...),
- panneaux (bois, PVC...)
- haies de thuya,
- haies artificielles.

En limite séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives, est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## ABORDS

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou règlementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux,
  - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de commerce :
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés.

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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

## **ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire et doit respecter les recommandations figurant dans la plaquette « arbres et haies de Picardie » annexée au présent règlement.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

### **OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS**

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

## **ARTICLE UR 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UR 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UR 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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

---

# ZONE UZ

---

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant à l'emprise de l'autoroute et de l'aire de repos de Lormaison.

## **ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Est interdit :**

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions, installations, ouvrages et dépôts liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute A 16.

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

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (point de captage, lignes électriques, domaine ferroviaire, radiotéléphonie, etc.).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

## **ARTICLE UZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

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

## **II - Voirie**

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

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

## **ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement non collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

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

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En vertu de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ou installation ne peut être implantée dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A16, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- dans le cadre de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

## **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 m minimum.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.



## MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu.

## ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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

## ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UZ 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UZ 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER**

---

# ZONE AU

---

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement d'ensemble. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU se subdivise en 7 secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation.

- 1AUe : secteur urbanisable de suite, situé au sud de la ville ; destiné à accueillir des activités, à l'exclusion des commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup>.
- 1AUec : secteur urbanisable de suite, situé au sud de la ville ; destiné à accueillir des activités, y compris des commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup>.
- 1AUh : secteur urbanisable de suite, situé au nord de la ville ; destiné à accueillir principalement de l'habitat.
- 1AUi : secteur urbanisable de suite, situé à l'Ouest de la ville en limite communale ; il correspond à la plate-forme industrielle de la société COBAT.
- 1AU<sub>s</sub> : secteur urbanisable de suite, situé au Nord-Ouest de la ville ; doit permettre d'accueillir un ensemble d'équipements scolaires et sportifs, à caractère public ou privé.
- 2AUh : secteur urbanisable à moyen ou long terme, il est destiné à accueillir principalement de l'habitat.
- 2AUL : secteur urbanisable à long terme ; doit assurer le développement des équipements de loisir et sportifs de la ville, à caractère privé ou public.

## **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Est interdit :**

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

#### **Dans le secteur 1AUe**

- les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, tertiaire, artisanal et de services, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les constructions et installations à usage commercial à condition que leur surface de vente soit inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les constructions à usage de bureaux.
- les établissements recevant du public (formation, loisirs, convalescence...).

- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les opérations ci-dessus devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le secteur.

### **Dans le secteur 1AUec**

- les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, commercial, tertiaire, artisanal et de services, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les constructions à usage de bureaux.
- les établissements recevant du public (formation, loisirs, convalescence...).
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les opérations ci-dessus devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le secteur.

### **Dans le secteur 1AUh**

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le secteur.
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin).
- les constructions à usage de bureau lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher

consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.

#### **Dans le secteur 1AUi**

- les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de bureau, de services.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- le logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.
- les équipements d'infrastructure liés aux activités autorisées (postes, citernes, grues,...).
- les dépôts (matériaux,...) liés aux activités autorisées.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront être respectés.

#### **Dans le secteur 1AUs**

- les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).
- les constructions et installations à usage de sports et de plein air, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif ou de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- les opérations ci-dessus devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour le secteur.

#### **Dans le secteur 2AUh**

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat.

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront être respectés.

### **Dans le secteur 2AU1**

- les constructions et installations publiques à usage de loisirs, de sports et de plein air, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- les centres équestres de loisirs ouverts au public
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

### **De plus, dans toute la zone AU**

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations, ouvrages)
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

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

## **ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

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

Les groupes de garages liés aux opérations de construction autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

## **II – Voirie**

### **Dans la zone 1AUh**

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

La desserte automobile du secteur devra s'effectuer via deux voies de bouclage entre les rues Jean-Jacques Rousseau et Louis Deshayes, conformément aux Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

Une liaison douce devra être aménagée pour traverser le Ru de Méru, conformément aux Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

### **Dans les secteurs 1AUe, 1AUec, 1AUi et 1AUs**

Les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront être respectés.

### **De plus, dans toute la zone AU**

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

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

### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **De plus, dans le secteur 1AUi**

Les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront être respectés.

## **III - Électricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans les secteurs 1AUe, 1AUec, 1AUh et 1AUu**

Les opérations devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chacun des secteurs.



### **Dans les secteurs 1AUe et 1AUec**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de l'emprise du Boulevard de l'Esches.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

En vertu de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ou installation ne peut être implantée dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A16, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- dans le cadre de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la plate-forme SNCF.

### **Dans le secteur 1AUh**

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

Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, le recul de 5 m est calculé par rapport à la voie qui dessert la construction. Toutefois, la construction sera implantée soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 2,50 m par rapport à l'autre voie.

### **Dans le secteur 1AUi**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 121.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **Dans le secteur 1AUs**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement sauf poste de gardiennage.

### **Dans le reste de la zone AU**

Non réglementé.

**De plus, dans toute la zone AU**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (débords de toit, auvents, sas d'entrée inférieur à 5 m<sup>2</sup>).

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Dans les secteurs 1AUe et 1AUec**

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

**Dans le secteur 1AUh**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

**Dans les secteurs 1AUi et 1AUj**

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

**Dans le reste de la zone AU**

Non réglementé.

**De plus, dans toute la zone AU**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ****Dans le secteur 1AUh**

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 3 m minimum.

**Dans le secteur 1AUj**

Non réglementé.

**Dans le reste de la zone AU**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL****Dans les secteurs 1AUe et 1AUec**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

**Dans le secteur 1AUh**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

**Dans le secteur 1AUs**

Les constructions et installations devront respecter les polygones définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur.

**Dans le secteur 1AUj**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35 % de la surface totale du terrain.

La disposition ci-avant ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**Dans le reste de la zone AU**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 0 % de la surface totale du terrain.

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Dans les secteurs 1AUe, 1AUec, 1AUh, 1AUs**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

#### **Dans les secteurs 1AUe et 1AUec**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

En vertu de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme, un dépassement de 25 % de la hauteur maximale fixée ci-dessus est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, portant ainsi la hauteur maximale à 15 m pour ces constructions.

#### **Dans le secteur 1AUh**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage soit R + 1 ou R + CA (combles aménagés sur un niveau) au maximum.

#### **Dans le secteur 1AU**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

#### **Dans le secteur 1AUj**

##### **Définition de la hauteur au faîtage :**

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : grue, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### **Dans le reste de la zone AU**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Dans les secteurs 1AUe et 1AUec**

#### **GENERALITES**

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

### ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.

Les façades visibles du boulevard de l'Esches et de la RD 923 devront être traitées avec soin.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

## CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert ou blanc formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets en fer de même couleur.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive dont les essences sont rappelées dans la plaquette « arbres et haies de Picardie ».

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 m.

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité lorsqu'il s'agit d'enceintes militaires ou d'établissements nécessitant une protection particulière.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## ABORDS

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

## **Dans le secteur 1AUh**

### GENERALITES

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

### ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Il est conseillé de consulter les recommandations de la charte architecturale du Vexin-Sablons annexée au règlement.

### MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de sable et de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

L'essentage utilisant le bois, les ardoises ou le zinc est autorisé.

### BAIES

Les baies des constructions neuves seront plus hautes que larges.

Les portes de garage et les baies vitrées coulissantes ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

### SOUS-SOLS

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

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

### MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation de tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

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

## TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront axées sur les baies et trumeaux des façades ; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- implantés à l'unité (et non regroupés),
- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$  minimum).

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...); dans ce dernier cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5<sup>e</sup> de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées ci-dessus, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite, soit en zinc.

Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.



Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

## ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'égout du toit.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des annexes séparées et non visibles des voies publiques à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite et que la pente soit inférieure à 25°.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

## CLÔTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et de forme. Elles doivent être constituées soit de murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés de grilles simples ou d'éléments de bois peints, de barrières en bois, béton ou PVC soit de grillage doublé de haies d'essences régionales.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de sable et de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement n'excédant pas 25 cm au-dessus du terrain naturel pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive dont les essences sont rappelées dans la plaquette « arbres et haies de Picardie ».

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC,...),
- panneaux (bois, plastique, ...)
- haies de thuya,
- haies artificielles.

En limites séparatives, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de :

- brande,
- panneaux de bois,
- lamelles verticales en bois.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### ABORDS

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou réglementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

### Dans le secteur 1AUj

#### GENERALITES

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Les projets de construction faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

#### ASPECT

Les bâtiments devront comporter des toitures végétalisées dont la part ne devra pas être inférieure à 50 % de la somme des toitures des bâtiments.

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

Les tôles non peintes sont interdites.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites, elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux ; il en est de même du blanc pur.

Les façades visibles depuis la RD 121 doivent présenter un réel intérêt architectural ; elles doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, baies vitrées,...).

Les bâtiments à usage d'industrie ou d'entrepôt doivent présenter des façades de teinte foncée (ardoise, terre, vert foncé, bordeaux,...).

## **CLOTURES**

Les clôtures minérales ne sont autorisées qu'en bordure de la RD 121, et ce uniquement sur une partie du linéaire, à hauteur de l'accès au terrain. Les parties maçonnées des clôtures recevront les portails et portillons, ainsi que les coffrets techniques. Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures doivent être doublées de haies vives.

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### **Dans le secteur 1AUs**

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

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

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **Dans toute la zone 1AU sauf le secteur 1AUi**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux,
  - 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de commerce,
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les hôtels et les restaurants,
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

- pour les établissements à usage d'activités artisanales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt,
  - 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés (arrondi au nombre supérieur).

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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

### **Dans le secteur 1AUj**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage industriel ou d'entrepôt :
  - 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dans le secteur 1AUi**

Les espaces restés libres, y compris les aires de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysager ; ils doivent être aménagés avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, arbres à haute tige.

Le traitement paysager doit présenter un réel intérêt pour la diversification du paysage et pour l'accroissement de la biodiversité (prairies, éco-pâturages, jardins, vergers,...).

Les plantations devront être constituées au minimum de 80 % d'espèces végétales indigènes ; la part restante pourra être constituée d'autres essences, hors espèces exotiques et envahissantes.

Les essences suivantes pourront être utilisées :

- arbres : Alisier des bois (*Sorbus torminalis*), Charme commun (*Carpinus betulus*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Cormier (*Sorbus domestica*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Merisier (*Prunus avium*), Saule osier (*Britzensis, Viminalis*), Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), Merisier à grappes (*Prunus padus*), Noisetier (*Corylus sp*), Poirier sauvage, Frêne commun, Noyer commun,...

- arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Bourdaine (*Rhamnus frangula*), Charme, Cornouiller (*Cornus sp.*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Houx (*Ilex aquifolium*), Noisetier, Prunellier, Saule Osier, Sureau (*Sambucus sp.*), Troène commun (*Ligustrum vulgare*) Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Eglantier,...

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres (hors surfaces bâties). Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales seront comptabilisés parmi les surfaces non imperméabilisées de pleine terre.

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront être respectés, en particulier s'agissant des habitats naturels existants à conserver, et des espaces végétalisés à créer.

Les talus végétalisés, tels qu'identifiés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », devront comporter au minimum 30 % d'essences arborées.

Le talus végétalisé à créer en bordure de l'A16 devra constituer un véritable masque végétal.

#### **Dans toute la zone 1AU, sauf le secteur 1AUi**

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Des plantations devront être créées sur les espaces indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

#### **De plus, dans le secteur 1AUh**

Les espaces non bâtis doivent être convenablement entretenus et plantés à raison d'un ratio minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction. Ces arbres pourront être groupés en bosquets.

### **ARTICLE AU 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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

## **TITRE 5**

# **DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE**

---

# ZONE A

---

Caractère de la zone : zone destinée exclusivement au développement de l'activité agricole (protection des terres agricoles, implantation de bâtiments,...)

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Est interdit :**

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les bâtiments ou installations agricoles, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation et qu'elles soient situées à moins de 100 m du bâtiment nécessitant la présence de l'exploitant.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existante sous réserve que ces travaux :
  - n'excèdent pas 15 % de la surface de plancher existante ;
  - ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.
- les annexes aux habitations existantes dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 m de l'habitation.
- les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 m dès lors qu'elles sont liées aux constructions autorisées en zone agricole.
- les installations nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage.
- les constructions et installations liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes, magasin à la ferme, ...).
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les dépôts liés à l'activité agricole.
- les marnières à usage agricole.



- le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan n°5b, en application de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants régulièrement édifiés avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

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

## **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

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

### **II - Voirie**

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

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services compétents ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement non collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

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

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement individuel sur le terrain d'assiette. Le rejet éventuel de ces eaux directement dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et lorsqu'il existe un réseau

collectif apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales des habitations ou activités édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre rapproché du point de captage d'eau devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur.

## **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 m de l'emprise de l'autoroute A 16.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la plate-forme SNCF.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de retrait, une distance de 5 m devra être respectée.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des habitations et de leurs annexes ne devra excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **GENERALITES**

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs,).

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit,
- soit en profilés divers (teinte rappelant l'environnement),
- soit en bois traité.

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

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

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

### MENUISERIES

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes constituées de plus de deux vantaux des habitations neuves sont interdites.

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation de tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les menuiseries en P.V.C. ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

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

### MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques apparentes, pleines ou de parement, seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au mortier de sable et de chaux de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au mortier de sable et de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

## TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures des constructions à usage d'habitation seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ( $H = L \times 1,3$ ).

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des habitations seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation principale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

A l'exception des bâtiments techniques (station de lavage, de service, etc.) la pente des toitures des bâtiments principaux ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles en terre cuite, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface d'un versant.

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

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

## ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin et des garages non visibles de la voie publique à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

## CLÔTURES

A l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Les panneaux rigides sont interdits. Le grillage noué (ou grillage à mouton) posé sur des piquets en bois est recommandé.

Les murs existants en brique, silex ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des piquets de la même couleur doublé d'une haie vive.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire.

La liste des essences est annexée au règlement.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

## **ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.



**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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

## **TITRE 6**

# **DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE**

---

# ZONE N

---

Caractère de la zone : zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites ou des paysages.

La zone N comprend :

- un secteur Nam correspondant à la section de l'allée de la Marquise située au sein d'une zone de développement économique.
- un secteur Nqv destiné à l'accueil des gens du voyage (aires d'accueil au sud du territoire et aire de grand passage à l'ouest).
- un secteur Nj occupé par des jardins familiaux et espaces verts en entrée de ville nord.
- un secteur Nm à vocation de maraîchage.
- un secteur Nx correspondant à une plate-forme sur laquelle sont autorisées des activités de transformation, de valorisation et de recyclage de déchets naturels et de matériaux issus de constructions.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Est interdit** :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après** :

**Dans le secteur Nam** :

- les aires de stationnement dès lors que leur intégration dans le site est recherchée.
- les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone 1AUec.

**Dans le secteur Nqv** :

- les constructions ou installations liées à la gestion et au fonctionnement des équipements liés à l'accueil des gens du voyage (sanitaires,...).

**Dans le secteur Nj** :

- les abris de jardin.
- les constructions ou installations publiques liées à la gestion des jardins familiaux.

**Dans le secteur Nm :**

- les constructions et installations à usage d'activité agricole.

**Dans le secteur Nx :**

- les constructions et installations à usage d'activité de transformation, de valorisation et de recyclage des déchets naturels et de matériaux issus de constructions.

**De plus, dans toute la zone N :**

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (point de captage, lignes électriques, domaine ferroviaire, radiotéléphonie, etc.).
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- les éoliennes privées dont la hauteur n'excède pas 12 m.
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin) liés aux constructions à usage d'habitation existantes à condition d'être édifiés à moins de 30 m de l'habitation principale.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activités agricoles existants.
- les abris agricoles pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il est rappelé que les espaces situés à l'intérieur des périmètres de protection définis autour d'installations classées sont soumis à des dispositions particulières qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude

géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

## **ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

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

### **II - Voirie**

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

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau destinée à la consommation humaine**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services compétents ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement non collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à

pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

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

## **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées (infiltrées ou stockées) sur le terrain d'assiette.

## **ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En vertu de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ou installation ne peut être implantée dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A16, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- dans le cadre de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 m de l'emprise de la plate-forme SNCF.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges du ru.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Dans le secteur Nj :**

Non réglementé.

### **Dans le reste de la zone :**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des habitations et de leurs annexes ne devra excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est lié à l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **GENERALITES**

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

## ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions traditionnelles édifiées avant 1960 et présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural (voir photos d'exemples en annexe du règlement) devront être réparées ou réhabilitées en respectant les matériaux, les modénatures et les savoir-faire pour leur mise en œuvre.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs.).

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :

- soit en profilés divers (teintes rappelant l'environnement, couleurs non agressives),
- soit en bois traité.

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

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

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

## MENUISERIES

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes constituées de plus de deux vantaux des extensions des habitations sont interdites.

## MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques apparentes pleines ou de parement seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au mortier de sable et de chaux de même teinte que le matériau principal.



Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de sable et de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

**De plus, dans le secteur Nj**, les abris de jardins seront en bois et couvert d'un bardage bleu ardoise ou noir.

## TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées. Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ( $H = L \times 1,3$ ),

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui constituent une terrasse de l'habitation.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 20° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la superficie d'un versant.

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

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

## ANNEXES

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'égout du toit.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les parois des abris de jardin seront en bois.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

## CLÔTURES

A l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Les panneaux rigides sont interdits. Le grillage noué (grillage à mouton) posé sur piquets en bois est recommandé.

Les murs existants en brique, silex ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des piquets de la même couleur doublé d'une haie vive.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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

### De plus, dans le secteur Ngv :

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les aires d'accueil des gens du voyage et terrains de caravanning,
  - 1 place de stationnement par emplacement destiné à recevoir une caravane.

Les places rendues nécessaires doivent être situées dans l'enceinte du camp et aménagées dans chacun des emplacements destinés à recevoir les occupations décrites ci-dessus.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Dans toute la zone N

#### ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

#### OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire.

La liste des essences est annexée au règlement.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

**De plus, dans le secteur Nam**

Des plantations devront être créées sur les espaces indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

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

## **TITRE 7**

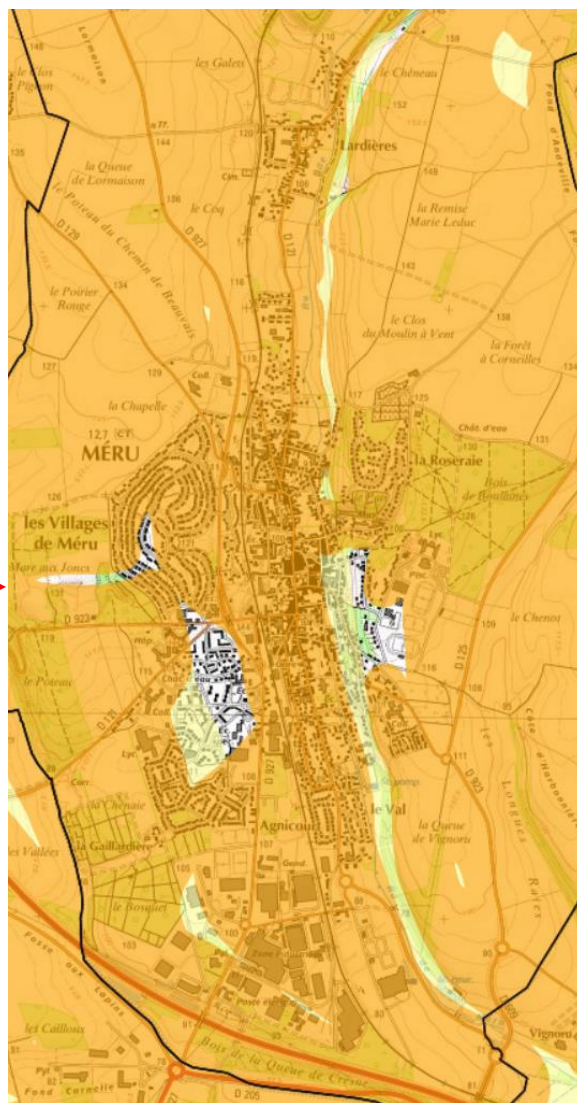
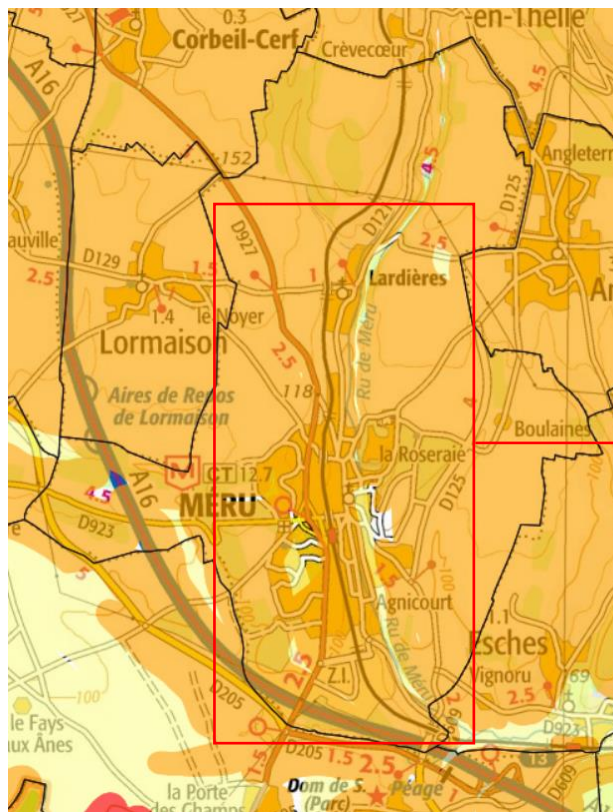
## **ANNEXES**

# **ANNEXE 1 RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**









**Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)**

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

Information : Non renseigné

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



# **ANNEXE 2 CHARTRE ARCHITECTURALE VEXIN-SABLONS**



# CHARTRE ARCHITECTURALE

*à l'usage des particuliers et des élus*



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

**AUGUSTE RODIN**  
«les cathédrales de France»



**VEXIN - SABLONS**



## Le Paysage



### PLATEAU DE THELLE

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



### LA PLAINE DES SABLONS

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



### LA VALLEE DE L'ESCHES ET SES ABORDS

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



### COTE DU VEXIN ET VALLEE DE LA TROËNE

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



### LE VEXIN FRANÇAIS

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

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



### LA VALLEE DE L'EPTÉ

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



## L'environnement bâti

### VILLES, VILLAGES

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

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



### HABITAT TRADITIONNEL

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



### HABITAT XIXe DEBUT XXe

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

### HABITAT RECENT

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





# CHARTRE ARCHITECTURALE VEXIN - SABLONS

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



Loconville

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



St-Crépin-Ibouwillers

## EQUIPEMENTS & ESPACES PUBLICS

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

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

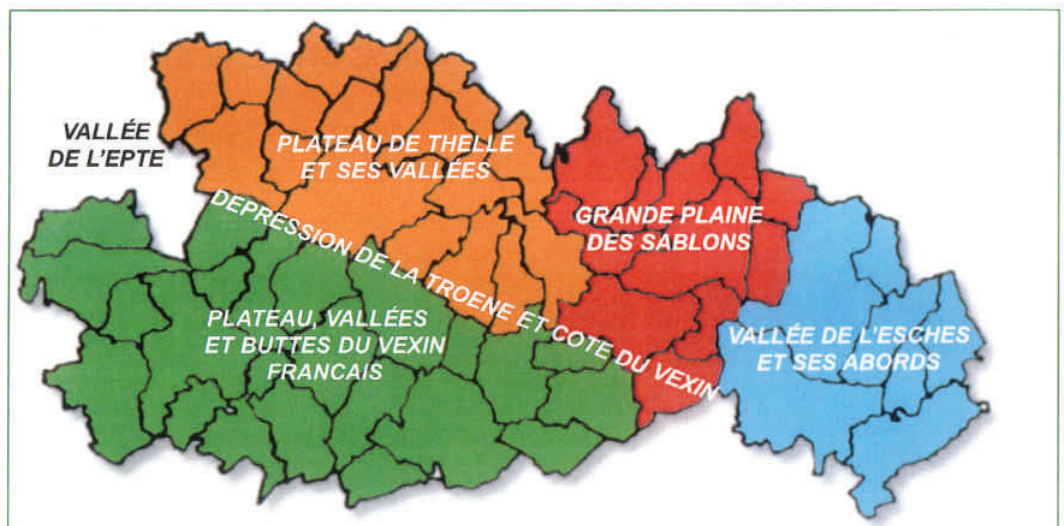


St-Crépin-Ibouwillers

## BATIMENTS D'ACTIVITES

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

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

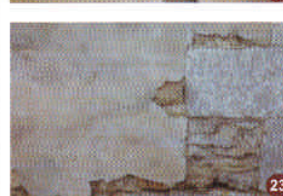
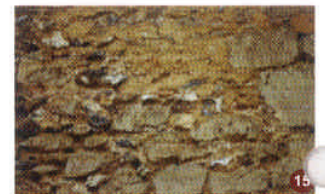
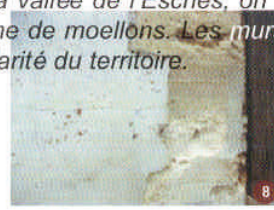
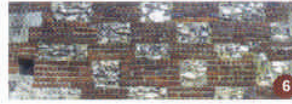




# Les matériaux et les couleurs

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

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



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





# CHARTRE ARCHITECTURALE VEXIN - SABLONS

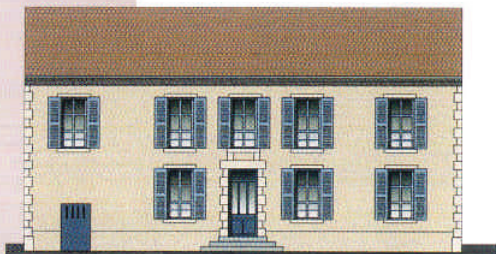
## Les matériaux & les couleurs



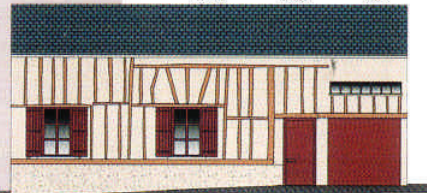
CHAUMONT-EN-VEXIN



MÉRU



DELINCOURT



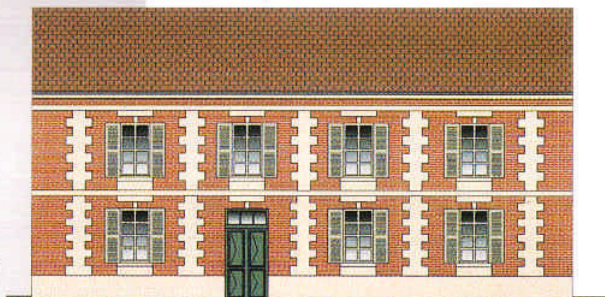
VILLENEUVE-LES-SABLONS



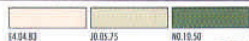
MÉRU



CHAVENÇON



THIVIVILLERS



## Exemples & conseils

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

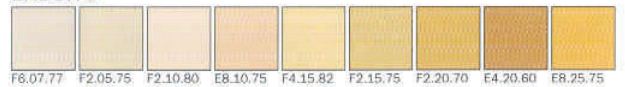
Ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.



CHAUMONT-EN-VEXIN



### ENDUITS



### PORTES, VOILETS

	MN.01.84	U0.04.84	G8.10.70	Q0.10.70	F2.10.70
MENUISERIES	G0.05.85	S0.04.78	P0.05.75	T0.20.60	D2.20.60
	F2.10.80	J0.05.75	L8.05.75	Q0.10.50	C8.25.45
	E4.05.65	S0.05.65	K2.15.65	S0.30.40	B6.30.40
FERRONRIES	U0.05.65	N0.10.50	Q0.20.40	T0.20.40	B6.30.30
	W0.05.35	K2.10.30	P0.10.30	T0.20.30	A0.05.35

### BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET AGRICOLES

E8.10.70	F6.10.80	G0.10.70	G4.15.75	G4.10.80
F6.15.75	N0.10.60	Q0.05.55	P0.05.65	G8.20.70



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

Pour en savoir plus...

**martine homburger**  
 architecte dpe ..... conseillère conseil  
 Martine homburger 75, rue abbé-lange 77011 Paris  
 tél. 03 48 26 74 55 - 06 70 86 75 55  
 fax : 03 48 06 48 75

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE L'OISE  
 La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY CEDEX  
 TEL : 03 44 58 00 58 FAX : 03 44 57 76 46

CAUE DE L'OISE



## Les haies & clôtures

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



Chavençon



Enencourt-Léage



Thibivillers



Amblainville



Loconville



Loconville



Trie-la-ville



Amblainville

### Réussir sa clôture...

#### TYOLOGIE CENTRE-BOURG

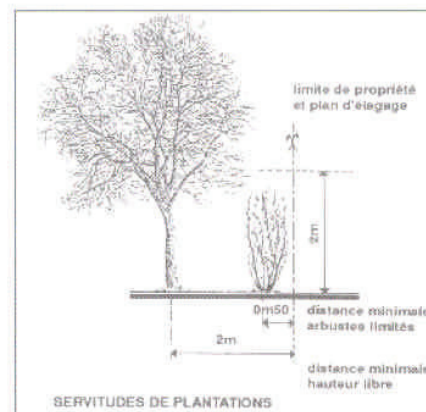
- ❑ Les villages du Vexin et du Thelle, agglomérés autour d'exploitations agricoles en forme de quadrilatère, fermées sur l'extérieur, expliquent l'importance des clôtures, des murs sans ouvertures en moellons de pierre (Serans, Delincourt), avec harpage de briques (Boutencourt, Enencourt-Léage) ou composites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

#### PÉRIPHÉRIE & LOTISSEMENTS

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

#### CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

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



### N'oubliez pas...

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

#### Le végétal :

##### Typologie de plantation :

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





35 - WEIGELA  
Weigela



32 - SPIRÉE  
Spiraea vanhouttei



31 - FORSYTHIA  
Forsythia intermedia



33 - GROSEILLIER FLEURS  
Ribes sanguineum



20 - NOISETIER  
Corylus avellana



26 - CYTISE  
Laburnum anagyroides



41 - CHARMILLE  
Feuilles marcescentes



28 - PRUNIER MYRICOLAN  
Prunus myricoides



1



2



3



4



5



6



8



7

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

3 4 5 Les haies composées donnent un caractère champêtre aux jardins et s'intègrent dans le paysage environnant.

1 2 Des plantes tapissantes forment une clôture en talus.

6 Un grillage et des arbustes composent une barrière paysagère sobre.



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

Une haie libre est une association d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, champêtres ou ornementaux. ➤



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

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



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

Pour en savoir plus...





## La réhabilitation

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



Réhabilitation (Delincourt).



Une ferme devient mairie (Neuville-Bosc, R. Gallois arch.).



Maison pour les jeunes (Villiers-sur-Trie, J. Bonnard arch.).



Avant travaux



Reconversion d'un bâtiment industriel en musée (Méru, Lusso et Laurent arch.).

### DIAGNOSTIC

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

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

### REGLEMENTATION PERMIS DE CONSTRUIRE

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

### DECLARATION DE TRAVAUX

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

### PERMISSION DE VOIRIE

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

### CONCESSIONNAIRES

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

### COMPETENCES

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

### SUBVENTIONS ET DEDUCTIONS FISCALES

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

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

### N'oubliez pas...

**Evaluer le coût des travaux en listant les postes**

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

ENVELOPPE: ravalement, menuiseries extérieures, couverture...

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

DEVIS

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

PLANNING

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

MATERIAUX

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





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

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

### Ravalements de façades avant / après :

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



*Pour en savoir plus...*



## Les constructions neuves

La construction d'une maison peut être une réponse fonctionnelle et formelle, originale et unique, aux besoins précis d'un particulier. Elle est une alternative aux modèles de série vendus sur catalogue par les constructeurs.

L'intervention de l'architecte permet de formaliser des besoins fonctionnels ou esthétiques formulés par le client ; celui-ci se retrouve intimement impliqué dans l'élaboration du projet.

L'architecture est invention et poésie. Au final, le particulier, par cette démarche, aura acquis un produit sur mesure qui correspond, en terme d'usage et d'image, à son mode de vie, à ses moyens financiers.



Méru



Les Constructions du Vexin à Chaumont en Vexin.



Liancourt St Pierre



Chaumont en Vexin

### Construire sa qualité de vie...

#### BESOINS & ATTENTES

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

#### LE SITE & LE PROJET

##### Exigence réglementaire :

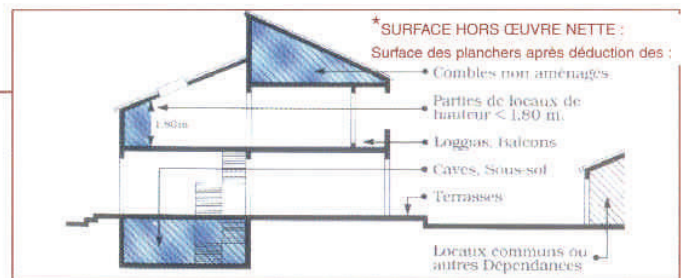
- Le POS définit la **réglementation** à appliquer et les diverses **servitudes** (implantation, gabarit, aspect, stationnement, plantations). Consultable en mairie.
- Déposer un **permis de construire**.
- Au-dessus de 170 m<sup>2</sup> de SHON\*, il est obligatoire de faire appel à un architecte.

##### Contexte environnemental :

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

#### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU TERRAIN

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



#### VOIRIES & RESEAUX

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

### N'oubliez pas...

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

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

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

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





Extension de maison (78)  
F. Millet, Architecte

1



Maisons à Enencourt le Sec  
Architecte : J. Bonnard.

2



Maison en Belgique.  
P. Deceuninck Architecte.

3



Maison (Lubéron) F. Nicolas, Architecte

3



Maison (Loiret)  
J.B. Lacoudre, Architecte

5

- 1 Le pignon sud de l'extension, entièrement vitré, a été traité avec un store sculptural en bois.
- 2 Opération d'habitats groupés en milieu rural respectant l'architecture locale (volumétrie et matériaux).
- 3 Etroite et haute telle une grange, cette maison s'ouvre par ses quatre façades sur la campagne environnante.
- 4 La verticalité de la volumétrie est accentuée par la toiture monopente et la partition de la façade.
- 5 Maison-pont en bois, nichée dans un vallon.

*Pour en savoir plus...*



## Les implantations & annexes

Traditionnellement, l'architecture s'est adaptée au relief et au climat. Les constructions étaient établies soit parallèlement à la rue, le long de celle-ci, ou en retrait, soit perpendiculairement, d'où une succession de pignons et d'un bâti discontinu. Les anciennes maisons ont leur façade orientée au sud, du fait des vents d'ouest. La cour est fermée par des murs de clôture et des dépendances ; en milieu urbain, l'implantation des bâtiments est en front de rue. Les murs de clôture sont traités en continuité avec les bâtiments, dans le même esprit. Les jardins sont clos de haies champêtres et de murs composés des mêmes matériaux que la maison.



Méru - Amblainville. Bâtiment d'activités soigné mais « envahissement » dans le site avec ses éléments annexes.



Bornel. Difficile inscription de maisons récentes.



Thivilliers. Annexes réalisées dans les mêmes matériaux que le corps principal.



Méru. Station d'épuration appuyée sur la roche.



Canton de Chaumont. Habitations en creux de vallon.



Liancourt-St-Pierre. Le volume de la maison ne respecte pas la vue du site.

### S'implanter pour longtemps...

#### QUELQUES PRINCIPES

- Regarder le paysage au-delà des limites du terrain.**  
Cerner les éléments naturels ou bâtis qui le constituent. Ils expliquent le caractère propre du lieu, du quartier qui va accueillir le projet et dont on peut aussi s'inspirer.
- Situer le terrain dans le paysage**, apprécier son impact depuis les alentours afin d'imaginer les modifications que va apporter le projet dans le panorama.
- Regarder son terrain en détails** ; observer et noter l'orientation du terrain ; la direction des vents dominants, les types d'accès depuis la rue, les vues intéressantes à conserver ou celles à cacher, la végétation existante, la nature du sol, celle du relief.
- Envisager une organisation logique tirant le meilleur profit de l'espace disponible et des caractéristiques de la parcelle :**
  - La construction s'adaptera au terrain, et non l'inverse.
  - Les espaces intérieurs doivent être pensés simultanément avec l'organisation du terrain qui les prolonge.
  - La surface réservée aux voies d'accès sera la plus limitée possible.
  - La bonne orientation des espaces de vie optimisera l'ensoleillement.
  - Des possibilités d'agrandir le bâtiment seront ménagées.
  - Le choix des végétaux plantés ne contredira pas les usages projetés du terrain (éviter la surdensité, l'effet d'échantillonnage, ne pas oublier qu'un arbre croît et occupe du volume à maturité, favoriser la facilité d'entretien).

### N'oubliez pas...

#### La réglementation :

- **Le Plan d'Occupation des Sols (POS).** Consultable en mairie. Selon sa position sur le plan de zonage, le terrain est soumis à une réglementation qui lui est propre.
- **Le Règlement National d'Urbanisme (RNU).** Applicable en l'absence de POS. La mairie délivre les conditions d'autorisation de construire au nom de l'Etat.
- **Le Certificat d'Urbanisme.** Acte administratif d'information, créateur de droit, sur les possibilités de construire sur un terrain et sur les conséquences de certaines divisions.
- **Le permis de construire pour une annexe.** A déposer dans le cas d'une construction supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour une surface inférieure, remplir une déclaration de travaux.

#### La nature du sol :

- Demander à un géomètre de procéder à un sondage de terrain (attention aux anciennes carrières, aux infiltrations et inondations, aux remblais, aux pentes)

#### Le niveau d'équipement :

- Evaluer le coût du raccordement aux réseaux publics (voirie, assainissement, eau, électricité, téléphone)
- Gérer les contraintes liées au site : orienter la construction en plaçant un pignon protecteur face aux vents dominants ; tirer parti d'un terrain en pente pour jouer avec les volumes ou ménager des points de vue...

#### CONSTRUIRE UNE ANNEXE

Pour une annexe séparée du volume de la maison, l'intégrer à un des murs de la clôture (ex : pignon sur rue).

Respecter, accompagner les pentes de toits de la maison.

Les matériaux de construction seront en harmonie avec la construction principale.

Les annexes peuvent participer à une conception plus contemporaine de la construction.



## Les implantations & annexes

## Exemples & conseils



**3** Implantations d'annexes pour des habitations groupées respectant le parcellaire et les matériaux des villages locaux (Verberie - B. Duflos, Architecte)

**2 7 8** L'implantation réussie d'une annexe au corps principal est toujours le fait d'un plan articulant l'existant à l'ancien en utilisant «l'espace vide» (jardin & végétation, espace public, terrasse...)

**4** Travaux importants : pour une implantation paysagère de qualité, l'architecte (B. Mader) et le paysagiste (P. Hannetel) travaillent ensemble. L'architecture révèle et souligne le caractère du lieu qui l'accueille (contraste des masses horizontales et de verticales équilibrées). Station service, baie de Somme, A16.

**5** L'usage de matériaux de pays permet un mariage du neuf et de l'ancien.

**1 6** Abri de jardin, cabane de pêche ou de chasse sont l'occasion de marier la nature et la modernité avec élégance (matériaux choisis en fonction du site...)

**9** Extension d'une écurie pour en faire une maison de vacances. Respect de la volumétrie, des pentes de toit, et aménagement de vues traversantes sur la campagne normande - SAUSSEZEMARE-EN-CAUX - P Chemetov.

Pour en savoir plus...



## Les percements & vérandas

Pour tout projet, créer une ouverture doit permettre un bon apport de lumière naturelle, un renouvellement d'air satisfaisant, le choix de vues agréables. Doit s'ajouter un quatrième objectif, qui est une composition harmonieuse des percements sur la façade.



### Avant de percer une façade...

La création d'une ouverture est soumise à la **règle des vues**. En mitoyenneté, les vues sont proscrites ; des jours de souffrance sont tolérés.

- S'inspirer de l'existant : visiter, regarder les maisons anciennes et modernes de qualité aux alentours.
- Si possible, utiliser les percements déjà existants.
- La création d'ouvertures nouvelles exige une **déclaration de travaux** car l'aspect extérieur est modifié.
- S'inspirer des ouvertures d'origine, de leurs proportions et de leurs matériaux.

#### LES FENETRES

- Les fenêtres sont traditionnellement à 2 ou 3 vantaux ouvrant à la française. Elles sont de dimensions différentes, mais plus hautes que larges, dans un rapport hauteur sur largeur proche de 1,5 sur 1.
- Si une fenêtre ne procure pas l'apport de lumière souhaité, on peut lui associer une fenêtre identique plutôt que de l'agrandir.

#### LES ENCADREMENTS

- Linteaux ou appuis de fenêtres seront de préférence en pierre calcaire ou en béton teint dans la masse de couleur pierre ou en brique de pays (teinte unie).

#### LES VOLETS

- Les volets sont en bois plein ou persienné peint. Les

écharpes, «Z», sont déconseillées. En partie haute, des petits jours de motifs variés (trèfle, losange, pique, cœur) assurent la ventilation.

#### LES VERANDAS

- Un **permis de construire** est nécessaire pour une véranda supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Une **déclaration de travaux** doit être délivrée dans le cas contraire.
- L'implantation doit être étudiée avec soin. Il faut veiller à l'harmonie et à l'intégration avec le bâtiment contigu.
- Eviter l'effet «pièce rapportée».
- Il est préférable d'utiliser des menuiseries fines.
- L'utilisation de panneau persienné avec lame de verre orientable peut résoudre l'effet de serre en été.

#### N'oubliez pas...

- Peindre plutôt que vernir les menuiseries, les portes, les volets.
- Ne pas supprimer les modénatures\* : elles ont souvent un rôle de protection contre les eaux de pluie.
- Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être sobres et s'inspirer de l'existant.
- Utiliser la même couleur pour les ferrures et les volets.
- Eviter la pose de coffre de volet roulant en apparent (en façade).
- Le remplacement des fenêtres améliore l'isolation, mais atténue le renouvellement d'air. Compenser par une bonne ventilation.

#### Rappel de la législation

- **Code civil, Article 674** : distances requises pour ériger une construction
- **Articles 675 à 680**, réglementant les vues sur le voisinage.
- **Articles 681**, réglementant la collecte des eaux pluviales

\* Modénatures : Proportions et disposition de l'ensemble des moulures qui caractérisent une façade.





1



2



3



4



5



6

1 La jonction des deux anciens bâtiments est traitée par une paroi vitrée en partie haute qui simule un décollage du toit.

2 Le centre du pignon de cette ancienne grange est occupé par une large composition vitrée axée.

3 La volumétrie traditionnelle est conservée, la façade a subi une réécriture contemporaine. Méru-Lusso et Laurent architectes.

4 L'importance de la surface vitrée permet une relation au paysage très forte.

5 Fenêtre contemporaine en bois.

6 Césures vitrées pour cadrer le paysage.

*Pour en savoir plus...*





## Les extensions urbaines

Le développement économique des vingt dernières années a largement contribué à l'essor des lotissements, phénomène accentué par la proximité de la capitale. Ces opérations ont généré un tissu péri-urbain et une typologie caractéristique qui ne s'inscrivent pas dans l'urbanité : croissance en chapelet le long des grandes voies, manque de perméabilité avec le tissu urbain préexistant, difficulté de desserte, absence d'espaces publics identifiables, mauvaise répartition des activités.

La qualité des extensions urbaines constitue une préoccupation du développement des communes. La recherche de la qualification des espaces publics (relation avec les parcelles privées) en est un facteur révélateur.



Lotissement à St-Crépin.



Lotissement à Parnes



Lotissement à Bornel.



Lotissement à Boubiers.



Habitat collectif à Esches.

### Anticiper les problèmes...

#### LES ETUDES PRÉALABLES

- ❑ Recenser les besoins spécifiques en matière d'**urbanisme** et d'**habitat** (Revitalisation de centre-bourg, demande locative forte, nécessité d'extension urbaine, volonté de mixité...)
- ❑ Evaluer les possibilités de densifier ou de restructurer le domaine bâti existant à l'échelle communale, voire intercommunale avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Penser en terme de **démographie, d'évolutivité, d'entretien, de desserte**.
- ❑ Vérifier la compatibilité avec le **schéma directeur** (ou schéma de secteur, s'il existe).
- ❑ Engager une étude diagnostic.
- ❑ Rédiger un P.O.S explicite (éventuellement, le modifier) ; réaliser une étude préalable de zone NA.
- ❑ Définir la **procédure foncière** suivant la situation des terrains et propriétaires :
  - Lotissement (commune / lotisseur)
  - ZAC
  - Association foncière (association de propriétaires)
  - Remembrement communal (commune / aménageur)

### Garantir les chances de succès...

#### LA DEMARCHE

- ❑ Faire élaborer un **Programme d'Aménagement d'Ensemble** (le PAE impose aux constructeurs une participation à la Taxe Locale de l'Équipement) par des professionnels du cadre de vie en concertation avec les partenaires (collectivité, aménageur foncier, DDE, CAUE, MPO, CETE, CERTUR, associations locales...).
- ❑ Créer une **Z.A.C (zone d'aménagement concertée)**

pour concevoir un véritable « morceau de ville ».

- ❑ Favoriser la concertation et le débat public dans la commune.

#### LES ETUDES TECHNIQUES

- ❑ Vérifier la **compatibilité avec le POS** ou envisager sa révision.
- ❑ S'assurer de la **faisabilité technique** de l'opération (nature du sol, réseaux, assainissement...).
- ❑ Garantir la cohérence de l'aspect des constructions, clôtures et plantations par un **règlement spécifique** au projet d'extension urbaine.

### N'oubliez pas...

**Le site** : L'analyse du paysage, les éléments naturels, l'exploitation des sols, la structure, l'organisation du bâti et des voies, la connaissance la plus exhaustive possible de toutes les caractéristiques propres au lieu permettent d'établir un projet assurant selon le cas une insertion ou une prolongation urbaine homogène.

**Les espaces extérieurs** : La répartition et la qualité des espaces extérieurs conditionnent pour partie la réussite de l'opération. Les espaces situés en avant des habitations peuvent être collectifs et générer ainsi des activités de loisirs ou de promenade. La création de placettes ou mails crée une urbanité qui fait souvent défaut.

**Le végétal** : L'accompagnement végétal participe à l'identité d'un espace public. De plus, il protège contre le soleil et les vents.

**L'architecture** : Le recours systématique à des constructeurs proposant des modèles types sur catalogue engendre une monotonie certaine. Favoriser des opérations moins stéréotypées, notamment par la réalisation de programmes mixtes (individuel, semi-collectif, collectif)..

**Les nouveaux habitants** : La qualité de l'accueil des nouveaux habitants est un facteur d'intégration au village (présentation des services, associations, histoire locale...), par exemple à travers la diffusion d'un guide.



Lotissement de Bois-Guillaume (ROUEN - 76)  
DIDIER LARUE, Architecte paysagiste

- 1 Le préverdissage du site a permis en amont du projet une forte présence végétale dès la livraison du lotissement, au total 1400 arbres et 3 km de haies bocagères plantés.
- 2 Le secteur urbain du lotissement, avec sa placette et son kiosque, élément fédérateur, lieu d'échange et de convivialité.
- 3 Les parcelles ont été vendues avec des haies bocagères mélangeant les essences d'arbres fruitiers, l'objectif étant d'éviter les thuyas.
- 4 La chaussée principale est traitée en enrobé, bordée de tilleuls et doublée de larges trottoirs engazonnés au niveau desquels est aménagée une piste cyclable.
- 5 Muret séparatif en brique, matériau imposé dans le cahier des charges.
- 6 L'enveloppe des constructions et le revêtement des façades (brique et bois) obéissent au cahier des charges de l'opération.
- 7 Mare de retenue et décantation des eaux pluviales, elle constitue un lieu de promenade et assure une fonction écologique.



*Pour en savoir plus...*



## Les entrées et traversées

L'aménagement des entrées et traversées des bourgs et villages constitue une préoccupation d'actualité pour les élus locaux. Ces aménagements consistent tout à la fois à améliorer la sécurité des habitants et des usagers, à favoriser le développement de la vie locale, et à mettre en valeur le cadre urbain et les abords de la commune.



Bâtiments d'activités à l'entrée d'Andeville.



Rue de Villeneuve-les-Sablons.



Enfouissement des réseaux aériens à Trie-Château.



Traversée de Thivillers.



Artère principale et place publique à Méru.

### Anticiper les problèmes...

#### MESURES PRÉVENTIVES

- Définir le **devenir** des entrées et des traversées dès l'élaboration du POS ou lors de sa révision.
- Mesurer l'incidence des projets de développement urbain sur le **fonctionnement** et le **paysage** de la commune.
- Faire entrer cette analyse dans une **stratégie globale** de mise en valeur de la ville et de ses abords.

**NB :** Cette démarche peut concerner plusieurs communes limitrophes et nécessiter une réflexion d'intérêt intercommunal.

#### MESURES CURATIVES

- Mobiliser les acteurs locaux dès l'amorce du sujet (élus, riverains, acteurs économiques, associations locales).
- Faire établir un **diagnostic** permettant de comprendre les acteurs et les lieux.
- Recenser les aides possibles et les sources de financement.
- Définir le **programme** des objectifs d'aménagement :
  - aspect fonctionnel (sécurité, circulation, stationnement, usages...)
  - aspect socio-économique
  - aspect environnement et paysage
  - aspect fonctionnement global et évolution
- Faire établir une **étude d'avant-projet** offrant une gamme de propositions.
- Privilégier un **partenariat pour la conception** entre élus, professionnels, administrations, riverains et associations.

### N'oubliez pas...

- Accorder la même importance à l'aménagement des **abords** et des **entrées** qu'à celui du **centre-bourg**.
- Restaurer la **prérogative publique** sur les franges urbaines pour «continuer» le cadre de vie.
- Favoriser une **intercommunalité** de réflexion sur un tracé touchant plusieurs communes limitrophes.
- Reconnaître et mettre en valeur les **particularités locales** (paysage et patrimoine).
- Faire participer les entrées de ville à l'**identité** de la ville-cité.
- Soigner l'**insertion paysagère** autour des projets d'extension.
- Prendre en compte qu'il existe un rapport direct entre la **lecture visuelle** d'un itinéraire (séquences, formes et matériaux) et sa **sécurité**.
- Mettre en application la réglementation sur l'**affichage**.
- Assurer l'entretien des aménagements.
- Enfouir les réseaux et repenser l'**éclairage public** de la traversée.
- Gérer globalement les conflits d'usage entre les différentes fonctions de transit et de desserte.
- Les matériaux de sol utilisés doivent être en harmonie avec le bâti, et non avec la chaussée.
- Faire appel aux professionnels de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement selon une démarche globale et interdisciplinaire.

MARS 1999

#### Rappel de la législation

- **art L.123 et suivants du Code de l'Urbanisme** : Il permet aux communes de fixer dans le POS les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.
- **Loi du 2 février 95** : Renforce la législation de l'affichage, par une obligation de déclaration ainsi que des sanctions à l'égard des contrevenants.
- **Livre I<sup>er</sup> titre II du Code Rural** : Consacré à l'aménagement foncier rural.
- **Article 52 de la Loi Barnier du 5 février 95**, dit amendement Dupont : Réglemente les constructions autour des grands axes de circulation.
- **Article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme** : Amène les municipalités à anticiper sur leur développement et leur restructuration, et à définir une véritable démarche de projet urbain.





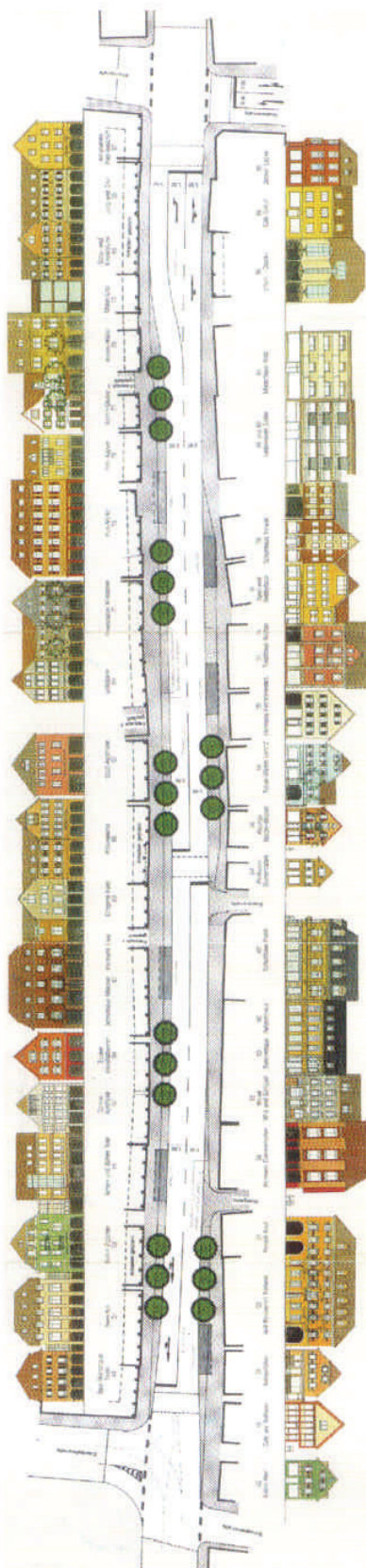
Commune de Bühl (Allemagne)

Réalisation 1985/86 (par les services techniques de la commune)

**Motivations :** Site touristique, au pied de la Forêt Noire, amélioration des bâtiments (restauration), meilleur cadre de vie.

**Objectifs :** Après la réalisation de la déviation (trafic lourd dévié), aménagement de la traversée (RN3), ruelles, rues piétonnes adjacentes. Amélioration du confort du piéton en traversée de rue par une réduction de la largeur de la chaussée et l'élargissement des trottoirs. Création de parkings souterrains avec première heure de stationnement gratuite. Confort à la marche par la pose de pavés béton poncé. Rues à caractère paysagé.

**Trafic :** 16 000 véhicules par jour.



*Pour en savoir plus...*





## Les espaces publics

A la notion d'espace public, on associe souvent l'image de la place du village. Cela est très restrictif car par définition, est considéré comme espace public tout ce qui n'est pas privé et à ce titre, on doit inclure les rues, les trottoirs, les divers délaissés. Centre économique ou culturel, lieu de communication et d'échanges, l'espace public doit bénéficier pour son aménagement d'une réflexion approfondie s'inscrivant dans une démarche globale.

Une mare aménagée devient but de promenade...

Une place publique qui profite aussi aux jeux des enfants...

Un banc, éclairé, propice aux conversations tardives...



Place à Ivry-le-Temple.



Promenade à Villeneuve-les-Sablons.



Abribus à Enencourt-le-Sec.



Berges à Boutencourt.



Place publique à Bornel.



Abribus à Enencourt-Léage.

### Anticiper les problèmes...

#### LES ETUDES PRÉALABLES

##### Analyse du fonctionnement du bourg

- Identifier les **pôles d'attractivité** et les **pratiques** qui s'y développent.
- Diagnostiquer les **problèmes de circulation**.
- Recenser les **points noirs** et **délaissés**, les **vides** et les **dents creuses**.

##### Objectifs

- Maîtrise de la circulation et du stationnement.
- Reconquête piétonne.
- Amélioration de liaisons entre quartiers.
- Requalification des abords de monuments.
- Mise en place de parcours privilégiés (tourisme).
- Mise en valeur du petit patrimoine.
- Recherche d'animation.

#### STRATEGIE FONCIERE

- Evaluer les **possibilités d'acquisition de terrain stratégiques** (proximité d'équipements publics). Des lieux a priori sans vocation particulière (bords de rivière, mares, canal, haies, massifs, lavoirs, puits...) peuvent être fédérateurs d'espaces de qualité.

### Garantir les chances de succès...

#### PROJET & CONCERTATION

- Etablir un **projet d'aménagement** avec l'encadrement de professionnels tels que paysagiste, urbaniste, architecte, plasticien, designer, éclairagiste. Associer les différents partenaires à la mise au point et au suivi du projet, et le communiquer au cours de réunions publiques.
- Privilégier le **savoir-faire local** (entretien et réparation).
- Choisir la date des travaux avec attention, pour éviter d'occasionner la gêne des usagers et éviter les mauvaises conditions climatiques.

### N'oubliez pas...

**La topologie** : La topologie du lieu peut induire des éléments paysagers tels que rampes, pas d'âne, gradins, emmarchements, talus, murs de soutènement, passerelles, une variété de réponses spatiales qui contribue à l'agrément d'un parcours piéton.

**Les matériaux** : Privilégier les matériaux d'aspect naturel tels que le stabilisé, la brique, la pierre, le béton désactivé, le platelage bois, les dalles gazon ; éviter l'enrobé sur de grande surface. L'usage de différents revêtements de sols permet une affectation lisible des flux de circulation piétons et/ou automobiles.

**Le végétal** : L'accompagnement végétal est partie intégrante de l'identité d'un espace public. Il protège du soleil et des vents.

**L'éclairage et le mobilier urbain** : L'éclairage permet la mise en valeur des lieux publics. Les cheminements piétons peuvent s'agrémenter de bornes lumineuses, spots encastrés, réverbères de faible hauteur. Le mobilier, prescrit généralement sur catalogue peut aussi être conçu par le maître d'œuvre du projet.





**1 2 3** Réhabilitation/extension de la salle des associations à St-Mammès (77) - C. Geoffroy & F. Zonca, architectes.

Dans cet ensemble architectural historique agrémenté de jardins accessibles au public, le mobilier a été intégré soit aux murets de clôture, soit à la colonnade d'un bâtiment contemporain. Les architectes ont ouvert ce lieu aux promeneurs tout en conservant ses limites. Le bâtiment de l'ancienne école, réhabilité et agrandi, devient une salle polyvalente qui s'ouvre sur le jardin composé de trois espaces :

- le jardin de curé, au pied de l'église, avec plantes aromatiques, légumes et fleurs ;
- la pelouse entourée de murs contre lesquels sont aménagés des sièges ;
- en contrebas, la cour minérale de la mairie sert d'espace convivial de récréation.

Un alignement de petits arbres conduit d'un espace à l'autre.



**Reconversion de jardins familiaux en parc public à Issoudun (36) - M. Desvigne & Dalnoky, paysagistes.**

**4 5 6** Les jardins utilitaires ont été remplacés par des compositions ornementales dont un grand carré de pleine terre ceinturé d'un deck en bois. Remise en valeur du cours d'eau par la plantation de joncs, de typhas et iris d'eau qui s'harmonisent avec les saules existants.

*Pour en savoir plus...*



## Les équipements publics

Au-delà de la fonction qui lui est assignée, le bâtiment public est porteur d'image et de symboles ; il interfère plus encore sur son environnement urbain, naturel, architectural, culturel et social ; il constitue de plus un point de repère dans la lecture de la ville et contribue à en renforcer l'identité.



Centre de secours (Méru).



Equipeement sportif (Enencourt-le-Sec).



Cour d'école (Méru).



Symétrie contemporaine, école (Fosseuse).



Salle multifonctions (Thibivillers).

### Anticiper les problèmes...

#### LES ETUDES PREALABLES

- ❑ Recenser les **besoins** en terme d'usage, de fréquentation, d'évolution démographique, en concertation avec les acteurs locaux.
- ❑ Analyser le cadre environnant (données physiques et urbaines), la réglementation du POS, les dessertes, l'attente de la population, puis choisir l'**emplacement**. La réaffectation ou extension de bâti ancien favorise la **revitalisation** d'un centre-bourg.
- ❑ Ne pas exclure la possibilité de réaliser une architecture contemporaine respectueuse du site pour un équipement public.
- ❑ Estimer les délais, les coûts d'exploitation (entretien, personnel, chauffage). Prévoir l'évolution du bâtiment.
- ❑ Etablir un **programme** : document de référence, il permet au maître d'œuvre de disposer d'une base de travail et favorise le dialogue avec le maître d'ouvrage.
- ❑ Apprécier les **nuisances futures** (bruit, stationnement, circulation...) de l'équipement créé.

### Garantir les chances de succès...

#### LA CONCEPTION

- ❑ Il existe 3 procédures de choix du maître d'œuvre suivant le montant des honoraires :
  - Consultation limitée au recensement préalable et à l'examen des compétences et moyens du candidat.
  - Compétition simplifiée obligatoire avec appel de candidature.
  - Concours d'architecture.

#### LA REGLEMENTATION

- ❑ Elle est rigoureuse et induit des contraintes qui concernent aussi bien la largeur des voies extérieures que la qualité de résistance à l'usure d'une moquette (sécurité incendie ERP, accessibilité handicapés, code du travail, normes thermiques, acoustiques, d'usure, etc...)

#### LA COMMUNICATION

- ❑ Faire connaître le projet et ses implications à la population locale par un bulletin, une exposition.

### N'oubliez pas...

**L'architecture** : La réalisation en centre-bourg doit garantir une bonne intégration au tissu existant, notamment par l'emploi de matériaux locaux. Elle ne doit pas constituer un frein à l'innovation : formes et matériaux traditionnels (pierre, brique) peuvent se marier à des matériaux contemporains (béton, bardage métallique) ou naturels (bois).  
La qualité spatiale des lieux d'accueil et des matériaux est un facteur de mise en scène du lieu public.  
Prévoir, dès la conception, les possibilités d'extension pour satisfaire à l'évolution des besoins.

**Le mobilier** : Il est recommandé d'intégrer le poste mobilier et décoration au projet général. La pérennité, la cohérence et les interfaces techniques en seront optimisés.

**Les espaces extérieurs** : La qualité des traitements extérieurs est importante : espace de transition, de distribution ; ils sont aussi vecteurs de la symbolique de l'édifice public. (cf espaces publics).



## Les zones d'activités

Les zones d'activités sont des lieux de vie et de valorisation mais aussi de production et d'échanges. Elles constituent des lieux d'identité territoriale tant pour les entreprises que pour les collectivités. Cependant, nombre de zones d'activités ont oublié la convivialité, l'intégration dans le paysage, la qualité de vie des riverains et des usagers...



Chaumont-en-Vexin



Ivry-le-Temple



Norfond à St-Crépin-Ibouillers



Bornel

### Anticiper les problèmes...

#### LES ETUDES PRÉALABLES

- ❑ S'assurer de la compatibilité d'affectation d'une zone vis à vis du **POS** et du **Schéma Directeur**.
- ❑ Choisir un **lieu d'implantation** dans le cadre d'une concertation intercommunale ou départementale, guidé par une analyse paysagère (principaux axes de communication, respect des entités paysagères).
- ❑ Etablir un **diagnostic foncier**.
- ❑ Réaliser une **étude de marché** pour l'aspect économique en tenant compte de l'évolution de la demande.
- ❑ Recenser les aides possibles pour le **financement** et la **conception**.
- ❑ Privilégier un **partenariat** entre élus, acteurs économiques, professionnels, administrations (DDE, Chambre de commerce, Semoise, Conseil Régional, CAUE, Associations locales).
- ❑ Missionner les **concepteurs** sur le chantier : ils sont garants de la cohérence, de la mise en œuvre, de la pertinence d'éventuelles adaptations.
- ❑ Associer les **cessionnaires** (EDF-GDF, France Télécom) : l'effacement des réseaux aériens et l'implantation concertée des transformateurs et compteurs sont des éléments fondamentaux de qualité.
- ❑ Favoriser la reconversion de friches industrielles.

### Garantir les chances de succès...

- ❑ Elaborer un **Plan d'Aménagement d'Ensemble** intégrant un découpage et un phasage pour être en conformité avec le POS.

- ❑ Faire réaliser des **études techniques** concernant la nature du sol (archéologie), la voirie, l'assainissement...
- ❑ Etablir un **règlement de zone** dans la mesure du possible concernant les plantations, le mobilier urbain, les clôtures, afin d'assurer la cohérence paysagère du projet.

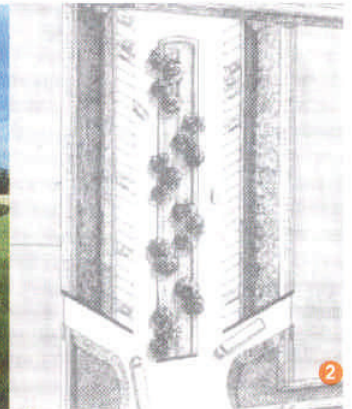
### Assurer le suivi...

- ❑ Créer une **association** regroupant les entreprises implantées sur le site pour une meilleure concertation dans le traitement des espaces privés, des lieux de stockage, des clôtures, de l'aspect des bâtiments, des enseignes, des parkings visiteurs...

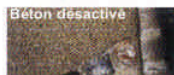
### N'oubliez pas...

- **Accessibilité** : La capacité du réseau routier environnant conditionne l'accessibilité de la zone aux véhicules de fort gabarit (ponts, chaussées hors-gel...)
- **Stationnement** : L'intégration des aires de stationnement peut être résolue par une répartition spatiale ; les traitements paysagers (talutage, masquage), et du sol (dalle gazon, stabilisé) en atténuent l'impact visuel.
- **Végétal** : Une bonne prise en compte des éléments paysagers préexistants et un accompagnement végétal de qualité favorise l'intégration paysagère.
- **Enseignes, stockage & réseaux** : L'implantation des enseignes commerciales, l'affectation des zones de dépôt, la conception des réseaux, la maintenance, sont des points sensibles à intégrer en amont afin d'anticiper les nuisances ultérieures.
- **Mobilier urbain** : Le choix de ses différents éléments doit être cohérent avec le parti d'aménagement ; il contribue à harmoniser et à identifier les lieux.





### PALETTE DE MATÉRIAUX DE SOL



### PALETTE DE MATÉRIAUX DE BÂTIMENT



Zone d'activités des Ajeux à LA FERTE-BERNARD (72) Pascale HANNETEL, Paysagiste

- 1 La trame paysagère qui est proposée relativise l'impact du gabarit important des bâtiments créés.
- 2 Le plan de stationnement montre une répartition qui évite une trop grande surface.
- 3 La coupe sur la voie principale exprime bien la différenciation automobiles/piétons.
- 4 Le plan de masse indique les séparatifs proposés : voies secondaires, lagunes, parkings publics.

5 La voie principale d'accès est structurée par les luminaires, les murs, les enseignes, l'alignement des plantations.

6 Des murets bas soulignent le séparatif entre parcelles.

7 Les talus, plantés d'espèces tapissantes, cachent le désordre des stockages extérieurs en pied de bâtiment.

8 L'entrée d'une parcelle est identifiée par un muret de pierre, une signalétique, une grille d'acier.

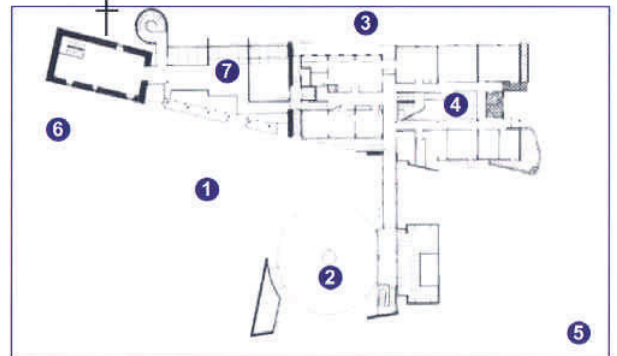


Pour en savoir plus...





Mairie, médiathèque, une place, deux jardins, un parc de stationnement à Plourin-les-Morlaix (29). P. Madec, architecte.



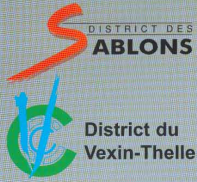
- ❶ Les façades sur la place combinent des matériaux locaux granit gris-jaune et paroi d'enduit blanc avec des grandes baies vitrées d'écriture contemporaine.
- ❷ L'intérieur de la grande salle du conseil municipal : cylindre vitré avec panneau décoratif d'absorption acoustique et lanterneau central.
- ❸ Respect de l'alignement sur rue par une masse de granit évidée en partie haute, alignement de candélabres élégants structurant la voie.
- ❹ L'espace central de la mairie, lieu de distribution éclairé zénithalement par un lanterneau.
- ❺ Le plan du projet exprime bien l'implantation, le travail sur les vides, qualité essentielle du projet.
- ❻ La fragmentation des plans de façade successifs et la réalisation de muret bas contribuent à ajuster l'échelle au bâti existant.
- ❼ Jardin intérieur paysagé alliant minéral et végétal.

*Pour en savoir plus...*



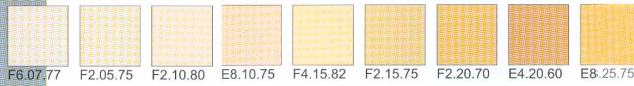


# CHARTRE ARCHITECTURALE VEXIN - SABLONS



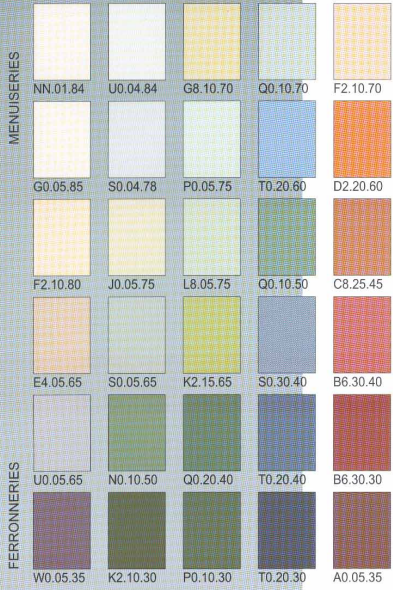
## Les matériaux et les couleurs

### ENDUITS

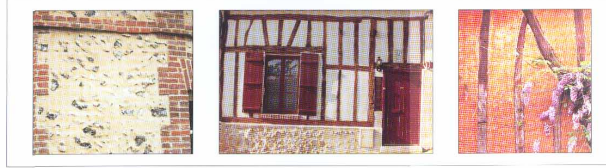


Les matériaux et les couleurs sont le reflet d'une tradition de mise en relation entre paysage naturel et patrimoine bâti, qui participe au caractère identitaire du pays de Thelle et du Vexin.

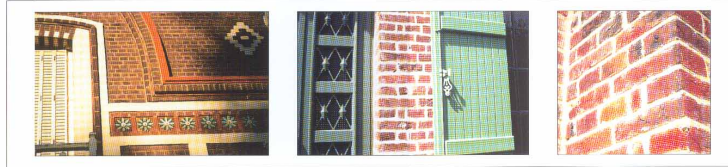
### MENUISERIES



### PORTES, VOILETS



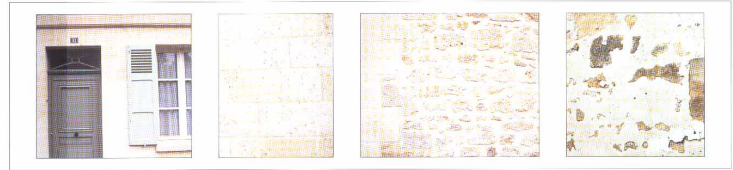
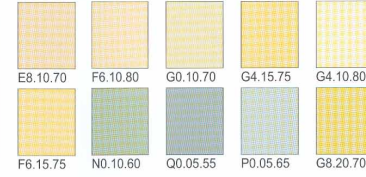
Dans la vallée de l'Epte, le plateau de Thelle, la plaine des Sablons, la vallée de l'Esches, on utilise une diversité de matériaux : silex, pan de bois et torchis, brique, pierre calcaire sous forme de moellons. Les murs de brique sont riches de modénatures. Les joints des murs de brique sont arasés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



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

### FERRONERIES

### BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET AGRICOLES



Palettes de couleurs ayant reçu l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces références de coloris sont celles des peintures Astral, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.

"En réalité on travaille avec peu de couleurs. Ce qui donne l'illusion de leur nombre, c'est d'avoir été mises à leur juste place." Pablo Picasso

CHAUMONT-EN-VEXIN

CHAUMONT-EN-VEXIN

THIBIVILLERS

MÉRU

VILLENEUVE-LES-SABLONS

DELINCOURT

ANDEVILLE

CHAVENÇON

MÉRU



# **ANNEXE 3 CHARTRE DES DEVANTURES COMMERCIALES**





- Amblainville
- Andeville
- Anserville
- Beaumont-les-Nonains
- Bornel
- Chavençon
- Corbeil-Cerf
- Esches
- Fosseuse
- Fresneaux-Montchevreuil
- Hénonville
- Ivry-le-Temple
- La Neuville-Garnier
- Le Déluge
- Lormaison
- Méru
- Montherlant
- Monts
- Neuville-Bosc
- Pouilly
- Ressons-l'Abbaye
- Saint-Crépin-Ibouwillers
- Valdampierre
- Villeneuve-les-Sablons
- Villotran

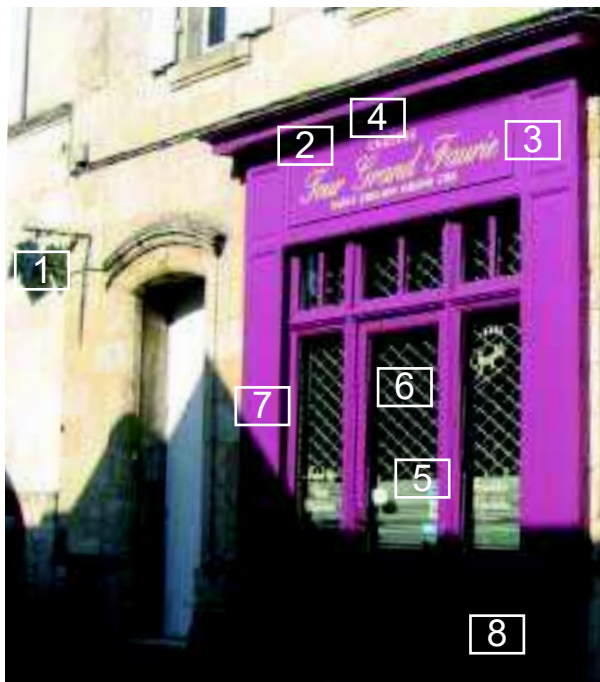


*Les devantures commerciales réalisées en matériaux homogènes respectant l'architecture des bourgs confèrent aux rues une ambiance sereine et agréable. Le parfait état d'entretien des vitrines et des enseignes améliore la vie des piétons et des riverains.*



**nota bene :**  
 les commerces participent à l'attractivité du centre bourg. La rue est un lieu traditionnel de rencontre, d'échange, de commerce et d'artisanat. Les devantures commerciales implantées au niveau du regard du piéton rythment son parcours. La continuité des immeubles avec en rez-de-chaussée les commerces crée une trame régulière de lignes verticales (*trames des percements*) et horizontales (*bandeaux des étages*).

## VOTRE PROJET DE DEVANTURE



Pour toute modification de l'aspect extérieur des commerces, changement de devanture ou rénovation de devanture, remise en peinture, pose ou modification des enseignes (drapeau et/ou bandeau), il est impératif, avant d'engager les travaux de déposer une demande d'autorisation de travaux à la mairie du lieu du commerce.

**CONSULTEZ LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES SABLONS POUR MIEUX CONNAÎTRE ET APPRÉCIER "L'OPÉRATION VITRINE".\***

*Les enseignes des magasins franchisés ne doivent pas déroger au règlement en vigueur et doivent respecter l'harmonie des dimensions, du graphisme et des couleurs.*

**1. l'enseigne drapeau**  
panneau perpendiculaire à la devanture visible de loin permettant d'être renseigné sur la nature du commerce.

**2. l'éclairage**  
dispositif discret, il éclaire les 2 types d'enseignes, parfois l'entrée et la vitrine.

**3. l'enseigne bandeau**  
plaquée en partie haute de la vitrine, en lettres détachées, elle ne dépasse pas la longueur de la devanture.

**4. le store banne**  
il protège la vitrine du soleil, il est pliant en toile de couleur unie, évidé de chaque côté.

**5. la fermeture ajourée**  
invisible lors de l'ouverture du commerce, elle assure sa protection lors de sa fermeture.

**6. la vitrine**  
elle est en feuillure, en retrait du mur de l'immeuble, ouverte par des percements réservés dans la façade  
elle est en applique, sous forme d'un décor plaqué sur la façade, en saillie du mur, souvent en bois peint.

**7. le piédroit**  
il est le support vertical du linteau d'une baie.

**8. le soubassement**  
est soit en maçonnerie identique à la façade de l'immeuble soit en plaquage dans le matériau de la devanture.



Le dossier devra notamment comporter les pièces suivantes :

- .plan de situation de la parcelle
- .photos de l'immeuble dans son ensemble incluant la devanture du commerce
- .croquis du projet avec indication du choix des matériaux et des teintes
- .autorisation du bailleur des murs et accord du syndic en cas de copropriété
- .état descriptif des travaux envisagés (devis).

\*



2, rue de Méru - BP 20451 - Villeneuve-les-Sablons - 60544 Méru cedex  
tél : 03 44 22 01 60 fax : 03 44 22 21 88 e-mail : c.c.sablons@wanadoo.fr  
www.cc-sablons.fr

**nota bene :**

avant d'entreprendre les travaux, il est impératif d'avoir obtenu l'autorisation délivrée par le maire. Se renseigner au service urbanisme de la commune et consulter le règlement propre aux devantures.



# VOTRE DEVANTURE ET SON ENVIRONNEMENT



Respecter l'époque du bâtiment du commerce, en considérant l'immeuble dans son ensemble et en identifiant son style et ses matériaux.

Les façades des immeubles sont diverses : les ouvertures sont de dimensions variées, l'alignement des façades et la hauteur des étages, les matériaux, les modénatures (*ensemble des moulures et décors qui ornent la façade*) sont caractéristiques de l'histoire du bâtiment et appartiennent au patrimoine du territoire des Sablons.



*La composition de la devanture doit suivre le rythme des immeubles et l'ordonnement des façades, en alignant les parties vitrées dans l'axe des baies situées aux étages et en respectant les trumeaux (pan de mur entre 2 baies au même niveau).*

*Conserver les piliers d'angle, les bandeaux apparents et autres modénatures qui habillent la façade entre 2 niveaux.*

*Dégager et conserver au rez-de-chaussée les structures porteuses de la façade.*



De préférence, utiliser les baies existantes s'il y a création de nouvelles ouvertures. La structure de la devanture se compose de piédroits, d'un soubassement, d'un bandeau d'enseigne et d'un vitrage de préférence clair et sans inscription.



*Si la devanture se trouve en façade de plusieurs immeubles contigus il est souhaitable, pour préserver l'identité architecturale de chaque bâtiment, d'inclure la vitrine en la morcelant dans le respect du caractère propre à chaque immeuble.*

**nota bene :**

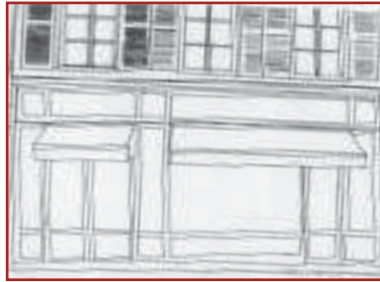
**avant d'engager tout projet de devanture, observer le quartier du commerce. Le milieu urbain (entrée de ville, centre ancien ou quartier de gare) a une influence sur l'impact de la vitrine. Selon les caractéristiques de l'architecture des immeubles, la perception de la façade commerciale n'est pas la même.**

communauté de communes des Sablons

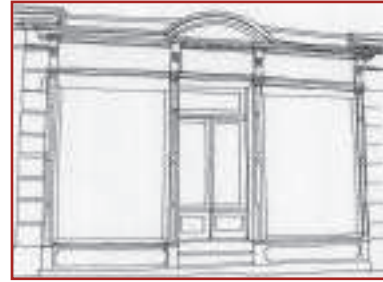
## COMPOSITION, MATERIAUX DE DEVANTURE



En fonction du quartier et du caractère du bâtiment, arrêter le choix d'une installation de devanture :



soit en applique, par exemple composée d'éléments menuisés en bois plaqués contre la façade de l'immeuble



soit en feuillure dans la maçonnerie permettant d'insérer la devanture dans l'épaisseur du mur. Les trumeaux du rez-de-chaussée sont traités comme l'ensemble de l'immeuble. Une corniche peut souligner la rupture entre les niveaux.

Les couleurs sombres permettent de souligner l'assise du bâtiment. La saillie des devantures ne doit pas excéder environ 15 cm.



*Encastrer les vitrines dans l'embrasure des baies avec ou sans menuiserie de bois ou de métal, valorise la façade.*

*Appliquer une bavette de zinc sur les bandeaux en saillie protégera de la pluie.*

*Conserver les maçonneries pierre, brique en effectuant le ravalement.*



*Eviter la profusion des matériaux favorise la mise en valeur du commerce. Choisir un matériau pour sa qualité esthétique en adéquation avec le caractère de l'immeuble, exemple : bois laqué ou naturel, pierre, verre... Les produits verriers émaillés ou réfléchissants, les menuiseries en aluminium ou pvc, les faïences murales sont déconseillés pour respecter l'esprit patrimonial du territoire des Sablons.*



devantures en applique



devantures en feuillure

### nota bene :

**pour une meilleure visibilité commerciale et intégration urbaine, garder une sobriété pour la devanture, les enseignes, le graphisme, les matériaux, les couleurs.**

**Choisir une tonalité pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne. Le commerce se percevra plus fortement dans son environnement si les informations sont claires, peu nombreuses et directes.**



## LES ENSEIGNES DE VOTRE DEVANTURE



L'emplacement de l'enseigne tient compte du quartier, de l'immeuble et du choix de la devanture.

Constituée de matériaux durables et de qualité, elle est entretenue et propre.

Elle est supprimée dans les 3 mois lors de cessation d'activité par la personne qui exerçait, sauf lorsqu'elle présente un intérêt historique.

Elle respecte le caractère architectural du bâtiment, s'harmonise avec le profil de la façade et tient compte de l'emplacement des baies, des portes d'entrée, des porches, des piliers et de toutes les modénatures.



*Choisir des annonces et des motifs simples, éviter les teintes agressives.*

*Les dispositifs, les fixations, l'équipement électrique sont dissimulés.*

*L'éclairage par spots est discret.*

*L'enseigne est réservée à l'indication de la nature de l'activité et de la raison sociale de l'exploitant (les annonces relatives aux produits ou marques ne sont pas nécessaires).*



Les couleurs et les matériaux choisis pour les enseignes sont en harmonie avec l'ensemble de la façade commerciale.



*Leur nombre peut se limiter à une enseigne bandeau et à une enseigne drapeau par activité signalée (la pluralité des négoce se traduit par un support unique). Pour les immeubles d'angle, il peut être appliqué une enseigne de chaque type par façade.*



**nota bene :**

**“constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s’y exerce”** (code de l'environnement art L.581.3).

## VOS ENSEIGNES DRAPEAU ET BANDEAU

Les enseignes drapeau sont de différentes formes : fanions, découpe moderne ou traditionnelle, plaque. Elles sont fixées en limite de propriété. Leur surface maximale est d'1 m<sup>2</sup>, avec une saillie de 80 cm maxi, et une épaisseur inférieure à 10 cm. Les caissons lumineux sont à proscrire.

Les enseignes bandeau ne dépassent pas la longueur de la devanture et leur épaisseur est inférieure à 5 cm.

Les techniques innovantes favorisant la légèreté et la mise en valeur du cadre dans lequel elles s'insèrent sont à privilégier.

Préférer les lettres peintes découpées, indépendantes, non lumineuses, les plaques transparentes avec lettres autocollantes, les kakémonos qui sont des toiles tendues...



*Porter une attention particulière au choix du graphisme des inscriptions, à leur dimension et à leur couleur, pour mettre en valeur l'enseigne.*

*Le verre, le plexiglas favorisent un éclairage diffusant créant des enseignes légères dans le paysage urbain et lisibles.*

*Dès l'origine, l'éclairage intégré à l'enseigne sera non clignotant, non défilant.*

*Les chevalets sont autorisés, sous les porches et dans les cours, pour les commerces n'ayant pas de façade sur rue.*



Parfois l'enseigne drapeau ne comporte aucune information sur le commerce et ne fait qu'alourdir la devanture ; elle est alors inutile et son absence peut mieux mettre en évidence le commerce.



*Les enseignes temporaires signalent des manifestations à caractère culturel, touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois. Elles sont lisibles, non répétitives.*

*La préenseigne est une inscription, une forme, une image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.*



### nota bene :

les enseignes drapeau sont les enseignes en saillie, perpendiculaires à la façade. Elles sont placées entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres de l'étage et proportionnées à l'architecture de l'immeuble. Les enseignes bandeau sont les enseignes appliquées. Elles sont inscrites dans la devanture, intégrées ou peintes sur les coffres en bois, en lettres découpées ou collées sur les maçonneries ou les pierres.



# BANNES, STORES, PROTECTION ET ECLAIRAGE

Choisir des stores de forme rectiligne, pliants en toile. Eviter les stores rayés, choisir des toiles de couleur unie et sans inscription sauf sur les lambrequins.

Les jouées (*côtés latéraux*) des stores sont ouverts sans toile pour une meilleure vision de la rue. La saillie des stores ne dépasse pas 4m du nu du mur de la façade, 1m40 dans les voies piétonnières. La hauteur minimale de ces ouvrages et de leurs supports est de 2m30 au-dessus du trottoir. La hauteur minimale des tombants et des lambrequins est de 2m20 au-dessus du trottoir. La hauteur du lambrequin est limitée à 40 cm.

Dès la conception du magasin, prévoir les emplacements, dimensions, couleurs, systèmes d'éclairage. Un panneau peint, ou une enseigne drapeau peuvent être éclairés par des spots s'inscrivant dans la composition de la devanture.

Préférer un éclairage par une réglette ou des spots encastrés dans une corniche par exemple ou tout autre dispositif d'éclairage s'intégrant avec l'enseigne, le coffre ou autre élément de la devanture.



*Les enroulements des grilles sont placés à l'intérieur du magasin, le dispositif est intégré à la devanture. Les coffres à rideaux sont placés dans les tableaux. Les rideaux pleins sont à éviter ou utiliser seulement au droit des accès.*

*Préférer une fermeture ajourée (percée ou à mailles), sinon les rideaux pleins seront peints de la même couleur que la devanture. Eviter les inscriptions sur ces ouvrages, ils surchargent les enseignes.*

*Les lettres découpées utilisées pour l'enseigne bandeau peuvent être munies par dessous d'un système lumineux. Les enseignes drapeau peuvent comporter un éclairage direct par lettrage diffusant.*

*L'éclairage peut être incorporé au support de l'enseigne ou encastré vers le haut dans la corniche existante.*



Stores capotes, stores à l'étage, stores à ossatures rigides, marquises, casquettes, caissons, liserés lumineux ou clignotants, néons sont déconseillés. Les tiges portant les gros spots à gamelles sont à éviter. Les appareillages seront discrets voire invisibles.



*L'installation d'une fermeture est soumise à déclaration de travaux pour modification de l'aspect de la façade. Installer des vitres anti-effraction permet de maintenir l'esthétique de la boutique tout en la protégeant. Contenir le système d'éclairage sur l'emprise de la devanture, profiter des lambrequins de l'étage lorsque l'activité s'étend au niveau supérieur. Le système d'éclairage peut être installé à l'intérieur de la vitrine. Un éclairage encastré au niveau du sol ou sur les bas-côtés habillera une entrée.*

**nota bene :**  
les stores jouent un rôle dans l'esthétique de la devanture. La banne, toile servant à protéger les marchandises, ne dépassera pas la largeur de la baie du commerce. Le mécanisme et le coffrage ne sont pas saillants, ils sont dissimulés dans le cadre de l'ouverture.  
L'éclairage des devantures commerciales animent les rues des bourgs le soir, en complément de l'éclairage municipal.

communauté de communes des Sablons

# LES COULEURS DE VOTRE DEVANTURE

illustrations réalisées par la Communauté de Communes des Sablons

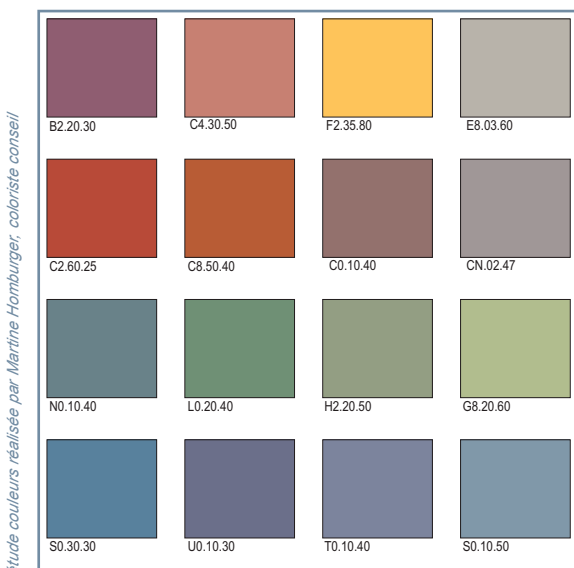


Une palette de couleurs lumineuses compose le nuancier des devantures commerciales des Sablons. La teinte de l'enseigne et de la devanture du commerce seront choisies en harmonie avec la façade de l'immeuble. Ces nuances s'accordent avec le rouge ou l'orangé de la brique, le blond de la pierre calcaire, les diverses teintes des enduits. L'unité de la façade commerciale sera préservée en limitant le nombre de couleurs, de matériaux et de formes employés. Ce nuancier s'applique à tous les commerces y compris les magasins à enseigne nationale.

**Choisir la sobriété facilite la lisibilité commerciale.**



*ces 2 illustrations montrent un embellissement de devantures tout en respectant l'existant, simplement par un choix sobre de couleurs, d'enseignes, de stores, de graphismes sans surenchériser l'information sur l'activité*



devanture en feuillure

*Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes. Palette de couleurs élaborée en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.*

# **ANNEXE 4**

# **EXEMPLES D'ARCHITECTURES**



- **Ballustrades / balcons/garde-corps**



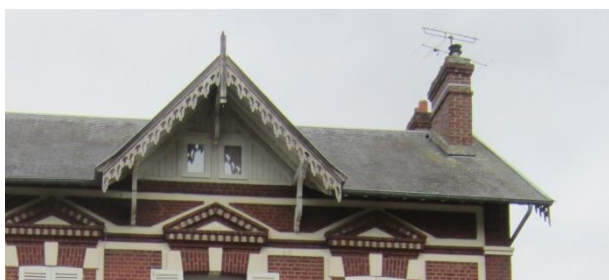
- **Marquises**



- **Piliers et chapiteaux**



- **Festons**



- **Frontons**



- **Corniches / bandeaux**







- **Encadrement**



**- encorbellement**



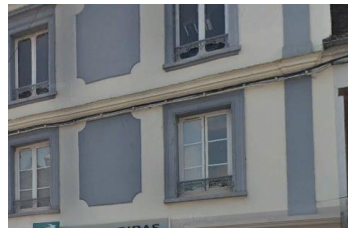
**- Chainage d'angle**



**- Autres Modénatures**

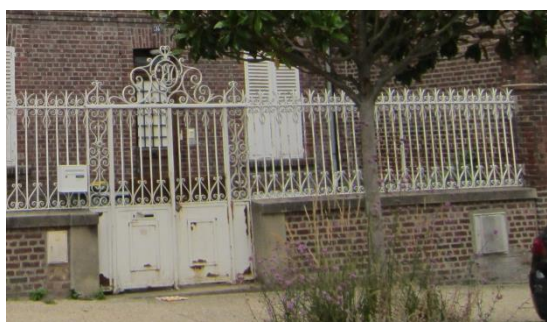








- **Grilles portails**







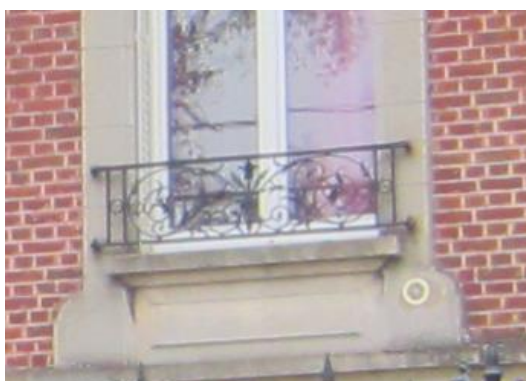
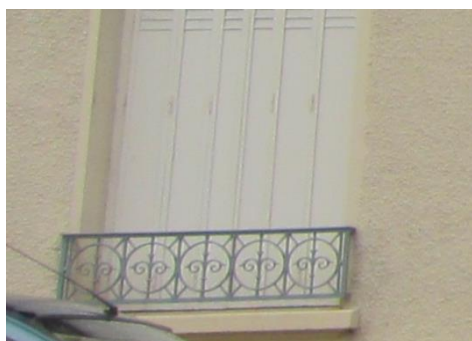
- **Entrées**



- **Garde corps / balcons**







- **Cheminées**



- Arcs



- Pans de bois





- **Murs**



**toitures**

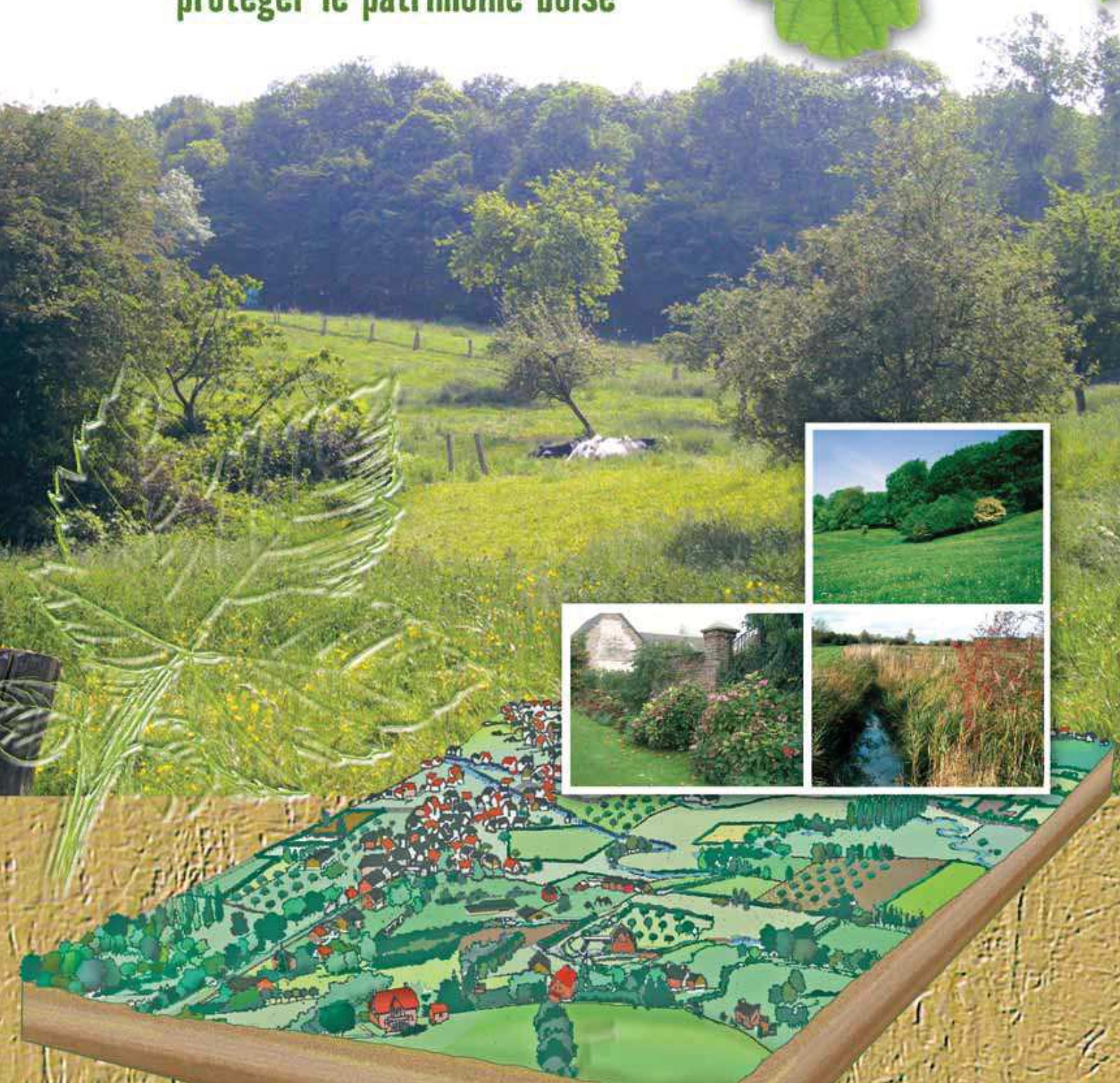


# **ANNEXE 5 ARBRES ET HAIES DE PICARDIE**



# Arbres et haies de Picardie

Observer, projeter, gérer et protéger le patrimoine boisé





# LES ARBRES ET LES HAIES EN PICARDIE, UN PATRIMOINE RICHE ET VIVANT

*Patrimoine : "Bien commun d'une collectivité, d'un groupe humain, considéré comme un héritage transmis par les ancêtres". Petit Larousse*

Dans les villages, le patrimoine arboré traditionnel constitue souvent un ensemble en harmonie avec le bâti.



Mais il faut aussi compter avec les apports récents. Ils façonnent et enrichissent le patrimoine à transmettre, par les nouvelles plantations sur les espaces publics, dans les jardins au cœur des villages comme dans les nouvelles extensions urbaines. De l'héritage ancien et des apports contemporains dépendent la conservation de l'identité. Le patrimoine arboré est porteur, dans la relation qu'il façonne entre le village et son grand paysage, d'une forte part de l'identité communale. La valorisation de ce patrimoine doit avant tout passer par la redécouverte des spécificités des différents types de paysages de Picardie et de leurs structures végétales. C'est ce que propose la première partie de ce document.

sage. Il n'y a pas de page blanche possible. Nul désert, nul vide en Picardie : l'environnement et le paysage sont riches et porteurs d'identité. Tout projet, communal ou privé, doit s'insérer dans son site.

S'insérer, ne signifie pas gommer, se faire oublier. C'est aussi et surtout enrichir ce cadre commun, cette identité partagée.

Par le choix des végétaux, de leur association et de leur gestion, les arbres et les haies peuvent permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement. Il faut concevoir avant tout un projet végétal comme on conçoit un projet architectural. Le végétal est une clé de la réussite, le garant d'une cohésion préservée, d'un lien entre la structure existante et celle que le projet de construction propose.



## Le végétal comme marqueur d'identité

Les plantations, qu'il s'agisse de haies, d'arbres alignés ou isolés, constituent souvent un patrimoine à part entière, héritage de temps passés. Depuis des millénaires, l'arbre anime le quotidien, témoin du changement des saisons et de la succession des générations. Au fil du temps, qu'il soit arbre ou arbuste, le végétal a reçu diverses fonctions : culturelle par les pouvoirs qu'on lui attribuait avant l'avènement du christianisme, puis support symbolique ou marque d'un pouvoir politique (tilleuls formant des chapelles de verdure autour des calvaires, arbres de la Liberté sur les places) et toujours, simple matériau une fois exploité : bois de chauffage ou de construction.

Aujourd'hui élément qualificatif du cadre de vie, il agrémenté les espaces publics. Les usages anciens comme les nouvelles attentes se combinent pour donner sa valeur patrimoniale au végétal : il est un élément culturel, une référence collective.

## Le végétal comme élément d'intégration paysagère

Le végétal est un indicateur dans le paysage : il témoigne de la nature du climat et du sol, conditionne les perspectives, les grandes ouvertures, ponctue les panoramas des grandes plaines. Par sa présence, il adoucit et réduit l'importance de bâtiments volumineux, il forme le filtre d'une intégration de tous les projets de bâti ou d'infrastructures dans le pay-



La Picardie, des paysages diversifiés

Les paysages de Picardie sont riches d'une diversité modelée par l'homme et ses activités. Ils sont en perpétuelle mutation, évolution, soumis d'un côté aux pressions foncières liées aux extensions urbaines et aux infrastructures, modelés de l'autre par l'agriculture et son économie. A l'échelle d'une cinquantaine d'années par exemple, on peut énoncer les évolutions chronologiques suivantes :

- Création et développement des "châteaux d'eau";
- Agrandissement des parcelles agricoles avec pour corollaire l'arrachage des haies, des vergers et une forte réduction du réseau des chemins;
- Forte réduction des surfaces de prairies permanentes liées à la concentration de l'élevage;
- Développement et modernisation des infrastructures routières avec la suppression de linéaires d'arbres d'alignement;
- Extension et développement des villages par la création de lotissements ou de pavillons individuels;
- Installations de relais téléphoniques, premières éoliennes en Picardie...

Malgré ces bouleversements parfois profonds, l'identité paysagère demeure et les inventaires réalisés ou en cours dans chacun des trois départements picards le prouvent.

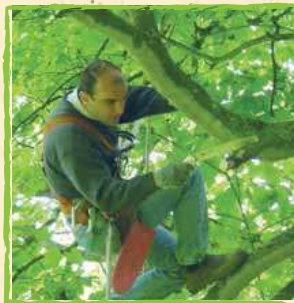
Cette brochure présente de manière très simplifiée les grandes entités paysagères pour rappeler combien il est essentiel de tenir compte de leurs spécificités pour s'y insérer. Le projet d'aménagement paysager public ou privé est une étape essentielle qui accompagne éventuellement un projet bâti dont il assure l'insertion. Les opérations d'entretien conditionnent le devenir des plantations, leur réussite et leur pérennité ; la réglementation encadre les relations entre public et privé, oriente les projets.

## SOMMAIRE

Les arbres et les haies en Picardie,  
un patrimoine riche et vivant

### p4 IDENTIFIER – Végétaux et identités des territoires

- Les plaines agricoles
- Les vallées
- Les espaces forestiers
- Les bocages
- Le littoral



### p24 INSCRIRE – Le végétal dans les projets

### p28 GÉRER – Des pratiques adaptées et durables

- Le choix et la plantation des végétaux
- La gestion et l'entretien d'un patrimoine vivant
- La taille dans les règles de l'art

### p34 PROTÉGER – Des mesures pour le patrimoine végétal

- Le droit de l'urbanisme
- Les mesures de protection

## Un patrimoine vivant

Le végétal doit bénéficier de conditions de vie acceptables. C'est la longévité de certains arbres qui leur a donné leur valeur patrimoniale, leur droit à être protégés, devenus des monuments naturels, marquant l'histoire locale. Haies variées, champêtres ou taillées, arbres alignés, disposés en groupe ou isolés, tous méritent d'être considérés comme un potentiel patrimoine dès la plantation. Parce qu'ils sont vivants, il faut accompagner leur développement continu et envisager une gestion adaptée. Gérer ce patrimoine, c'est prendre en considération cette durée, passer outre les modes et les pressions de l'éphémère, de la décoration.



# LES PLAINES AGRICOLES, VASTES PAYSAGES OUVERTS



Les espaces de grandes cultures aussi appelés openfields® sont issus de défrichements très anciens et plus récents puisque les derniers, importants en surface, datent de la fin du XIX<sup>ème</sup> dans notre région avec notamment le développement de la culture de la betterave sucrière. Plus récemment, des défrichements ponctuels se sont poursuivis jusque dans les années 1970. Les espaces de grandes cultures sont ponctués de bois, bosquets, villages en proportion très variable selon les secteurs, la dominante agricole et l'histoire qui les caractérisent. On trouve ainsi des plateaux où l'arbre, quelle que soit sa forme, est assez peu présent comme dans le Santerre ou le Soissonnais et des plateaux où sa présence reste assez forte malgré les défrichements et arasements de haies opérés dans ces secteurs lors de remembrements successifs (cas du Vimeu). Les espaces de grandes cultures sont principalement caractérisés par une horizontalité du paysage que l'alternance et la succession des cultures animent.



BD CARTO®/IGN Paris - 2002

Les plaines agricoles (en orange) dominant le paysage picard

## Les espaces ponctués par les bois et bosquets

La fréquente fertilité des sols de Picardie a souvent relégué les bois, bosquets et forêts sur les terrains les moins favorables à l'agriculture. Généralement, seuls les grands massifs domaniaux de la couronne parisienne ont échappé aux défrichements pour des raisons historiques. Plus ces espaces sont dénudés et plus la présence de l'arbre est sensible : les bois et bosquets sont d'anciennes "remises" à gibier, garennes qui se sont boisées naturellement.

Ils occupent une place prépondérante dans le fonctionnement hydrologique d'un bassin versant.

## Le réseau routier et ses courbes surlignées par les alignements

Les alignements témoignent d'une histoire qui remonte à François I<sup>er</sup> où les besoins en bois nécessitaient la plantation d'arbres le long des routes.



Bosquets isolés en plaine

Ceux-ci assuraient en outre la délimitation des voies qu'ils bordaient et leur repérage par mauvaise condition (brouillard...). Les dernières grandes plantations d'alignements ont été réalisées après guerre avec le recours fréquent au peuplier dans les zones détruites.

Aujourd'hui, la replantation, possible par endroits, est dépendante des problèmes de sécurité et de largeur d'accotements.

## Les mouvements du relief soulignés par les rideaux.

Édifiés avec les premiers défrichements, les rideaux\* ou talus ont permis la mise en culture de pentes d'importance variable et sont devenus des éléments paysagers emblématiques de Picardie dans la mesure où ils hébergent une végétation arbustive ou arborée qui structure le paysage des vastes plateaux.

Les problèmes d'érosion démontrent leur utilité et incitent à leur replantation.



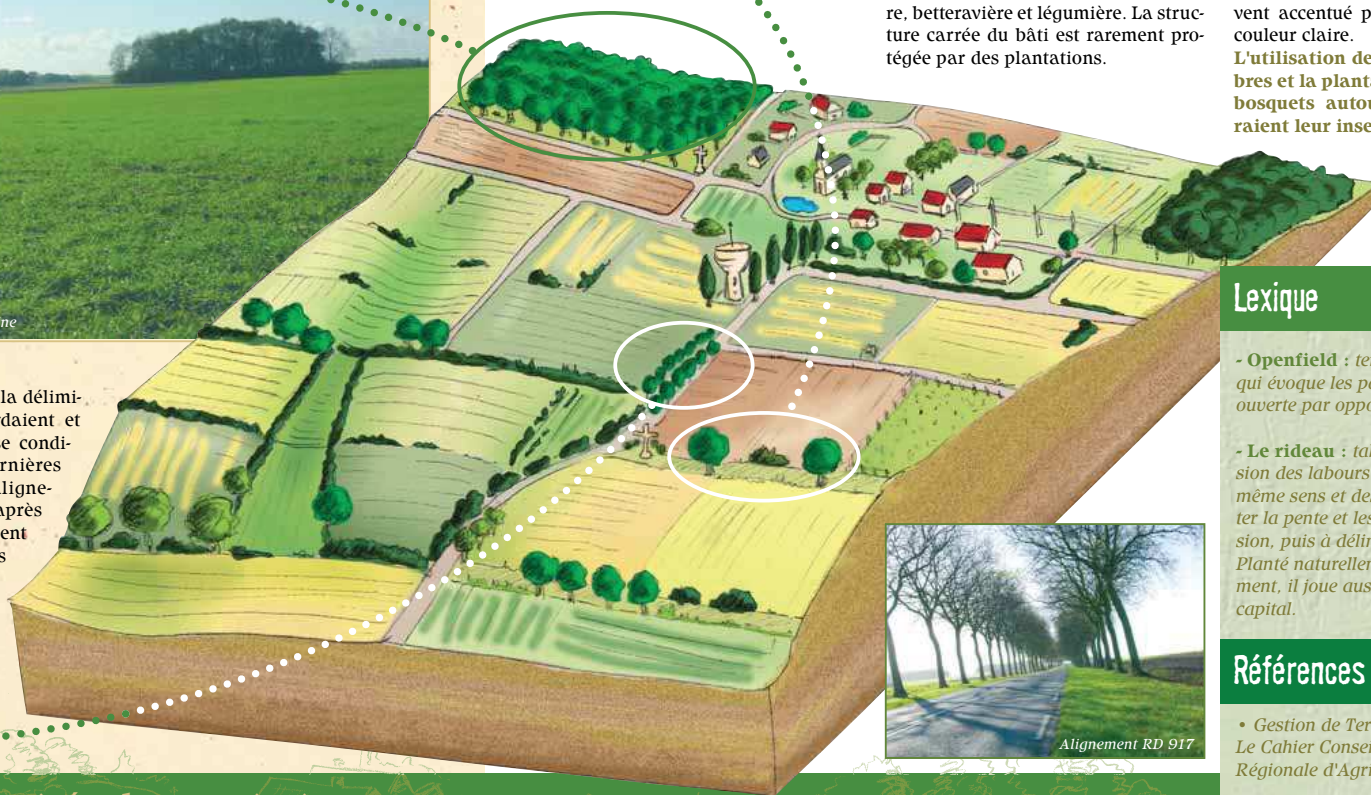
Talus ou rideaux

## Les grandes plaines (Soissonnais, Valois...) ponctuées de grandes fermes

Il s'agit souvent de fermes importantes, tournées vers la culture céréalière, betteravière et légumière. La structure carrée du bâti est rarement protégée par des plantations.

L'impact visuel de l'important volume des nouvelles constructions est souvent accentué par des matériaux de couleur claire.

L'utilisation de couleurs plus sombres et la plantation de haies ou de bosquets autour du bâti faciliteraient leur insertion paysagère.



Alignement RD 917

## Lexique

- **Openfield** : terme d'origine anglaise qui évoque les paysages de plaine ouverte par opposition aux bocages.

- **Le rideau** : talus créé par la succession des labours réalisés dans le même sens et destiné à la fois à limiter la pente et les phénomènes d'érosion, puis à délimiter les parcelles. Planté naturellement ou artificiellement, il joue aussi un rôle paysager capital.

## Références

• Gestion de Territoires®, Le Cahier Conseil - Chambre Régionale d'Agriculture 2004.



# LE VILLAGE BOSQUET



Les villages des plateaux et des plaines agricoles se sont souvent organisés en fonction du réseau viaire (routes, chemins et autres voies de circulation routière ou plus rarement maritime) et du relief. L'absence de cours d'eau proche ou de sources a généré une économie de l'eau et développé tout un ensemble d'aménagements destinés à la collecter et en gérer la ressource. Les mares, les puits, les citernes, les fossés et noues ont été créés et gérés pour que l'eau soit disponible en permanence pour la consommation humaine et pour abreuver les animaux. Parallèlement, la fréquente exposition des villages aux vents dominants favorisait les structures groupées autour desquelles une ceinture verte protectrice était implantée. Sans contrainte d'implantation, les villages se sont développés le long des axes de communication, et ce dès l'époque romaine. On rencontre donc très fréquemment des structures de villages linéaires, en croix et plus rarement en étoile, lorsque plusieurs voies se croisent.

## Le "tour de ville", ceinture verte protectrice

Chemin périphérique, le tour de ville fut créé pour assurer la circulation du bétail d'une prairie à l'autre. Le réseau de haies entoure le chemin, délimite les propriétés et assure ainsi une protection aux animaux contre les vents froids et l'humidité, incidemment aussi celle du village.



Chemin encadré de haies

Dans les villages rasés après la première guerre mondiale, le tour de ville a souvent disparu.

Ailleurs, il subsiste souvent de façon partielle, amputé par les remembrements et la concentration de l'élevage ou encore, englobé dans les extensions du bourg.

## Les mares, éléments utilitaires devenus identitaires du bourg

Abreuvoirs, collecte des eaux pluviales, réserve d'eau en cas d'incendie, les mares jouaient un rôle prépondérant dans l'économie en eau du village : on trouvait au moins une ou plusieurs mares publiques dans chaque village de plateau en plus des mares privées.

L'adduction d'eau a provoqué leur abandon ou leur comblement. Toutefois, le rôle paysager, esthétique et environnemental (gestion locale des eaux pluviales, milieu refuge pour des espèces aqua-



Bassin d'ornement

tiques en voie de disparition) n'est plus à démontrer et doit donc être développé ou réhabilité.



## Les courtils, transition entre bâti et chemin de tour de ville

Extension rurale de chaque maison ou de chaque ferme, le courtil\* abritait la basse-cour, le potager puis le verger où pâturaient moutons, cochons et vaches. La concentration de l'économie agricole et l'important exode des populations rurales, après la seconde guerre mondiale, ont considérablement réduit cette micro-activité rurale proche de l'autarcie. Les vergers ont décliné et les prairies ont parfois été retournées pour être mises en cultures ou encore divisées pour des constructions pavillonnaires. L'homogénéité de l'ensemble de cette ceinture verte tend à être affectée.

## Les calvaires, témoignages de l'héritage chrétien

Historiquement, ils symbolisent l'association entre les croyances animistes\* et l'évangélisation et associent donc des arbres à une croix. À ce titre, ils deviennent un élément paysager remarquable qui ponctue les plaines. Le tilleul est souvent planté par ensemble de trois arbres, symbole religieux de la Trinité. Par sa position, il marque parfois les limites anciennes du bourg.

## Palette végétale indicative

**Des espèces souvent frugales**  
Sur le plateau, les arbres sont dépendants de la pluviométrie sauf si le sol est profond.

- **Arbres de grande taille**  
Chêne sessile (*Quercus petraea*), Châtaignier\* (*Castanea sativa*), Frêne (*Fraxinus excelsior*), Érable plane et sycomore (*Acer platanoides* et *pseudo-platanus*), Hêtre (*Fagus sylvatica*), Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*), Peuplier tremble (*Populus tremula*),

- **Arbres de seconde grandeur**  
Houx (*Ilex aquifolium*), Charme (*Carpinus betulus*), Pommiers et Poiriers à fruits ou à fleurs, Érable champêtre (*Acer campestre*), Noyer commun (*Juglans regia*), Cérisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*) sur sols calcaires secs ;

- **Arbustes**  
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Fusain d'Europe, (*Euonymus europaeus*), Noisetier commun (*Corylus avellana*), Troène vulgaire (*Ligustrum vulgare*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*)...  
\* Sous réserve d'être planté sur les sols où le calcaire actif est absent.



Calvaire typique et ses tilleuls

De nombreux calvaires et les arbres qui les accompagnent méritent d'être entretenus et valorisés.

## Enjeu

**Réussir la greffe urbaine :**  
Les extensions de village doivent prendre en compte les éléments paysagers existants (courtils, mares, calvaires...) et les poursuivre lors de nouvelles constructions et lotissements pour favoriser l'insertion paysagère de ces derniers.

## Lexique

- **Animisme :** attitude consistant à attribuer aux choses une âme analogue à l'âme humaine.

- **Courtil :** désigne à l'origine un jardin. L'arrière des maisons était entouré de courtils plantés de vergers ceinturés par un tour de ville. Cet ensemble très planté donnait au village une silhouette de bosquet duquel émergeait parfois le clocher de l'église.

- **Mail :** vient du mot maillet, jeu proche du croquet. Par extension, le mail désigne un espace, souvent une place où l'on joue ou jouait à la balle au poing, balle à la main, balle au tamis et longue paume. Cela peut aussi être une rue, une avenue. Cet espace est délimité d'alignements d'arbres parfois taillés et palissés qui sont, en Picardie, souvent des tilleuls.

## Références

- "Les mares dans le département de la Somme" - Regards et conseils pour leur valorisation - C.A.U.E. de la Somme 1996.
- "Les croix et les calvaires, Restaurer et mettre en valeur". Fiche d'information - C.A.U.E. de la Somme 2003.



# LES VALLÉES, DES PAYSAGES ÉTAGÉS



Les paysages de vallées contrastent nettement avec ceux des plaines agricoles. Les vallées peuvent être humides ou sèches. Les grandes vallées (Aisne, Authie, Bresle, Marne, Somme, Oise,) sont caractéristiques du premier cas. Elles ont été aménagées et exploitées depuis des millénaires : la chasse, la pêche, la populiculture, l'activité économique ou l'extraction de matériaux (tourbe comme combustible, graviers) ont parfois influencé leur aspect actuel. Axes majeurs et anciens de communication (canaux, voies ferrées...), elles ont permis l'implantation d'importantes agglomérations urbaines. Les vallées sèches constituent un réseau ramifié et relié aux vallées humides, plus profondes. Elles entaillent les vastes plaines agricoles et sont parfois encaissées ou étroites.

La végétation amplifie ce relief, les fonds boisés, riches ou humides se distinguent des versants, qu'ils soient doux (cultivé ou boisé) ou plus raide (sec où la craie mise à nu est couverte de végétation rase).



BD CARTO®/IGN Paris - 2002

Les vallées sèches ou humides entaillent les plaines.

## Les larris, un milieu naturel particulier en Picardie

Sur les versants abrupts, en trait d'union entre la vallée et le plateau, là où la craie du sous-sol affleure parfois, se développent des pelouses rases et sèches, appelées larris en Picardie. Ils constituent des biotopes\* particuliers et accueillent une flore et une faune rares : des orchidées et le genévrier en sont les espèces emblématiques.

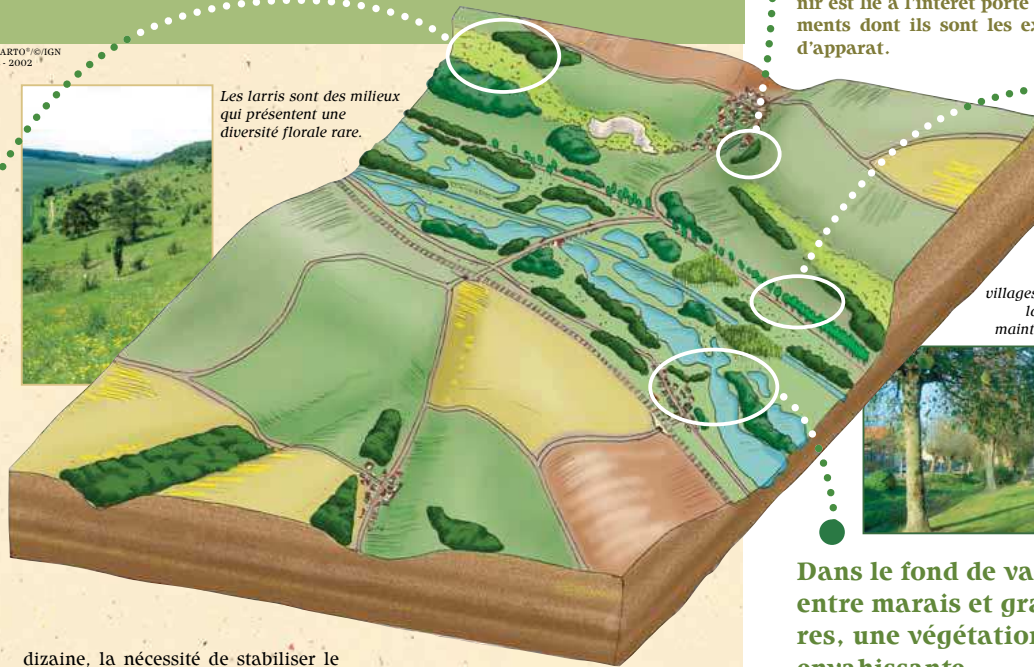
Souvent protégés, ils forment un patrimoine naturel et paysager fragile.

## Les talus plantés, espaces essentiels

L'implantation des villages, des routes et de tous les types de construction sur les versants ont occasionné la création de talus. Qu'ils soient hauts de moins d'un mètre ou d'une



Les larris sont des milieux qui présentent une diversité florale rare.



Dans les villages de vallées, la végétation maintient le talus

## Les parcs et jardins, témoins et repères de l'histoire

Repères géographiques, ils sont liés à un château construit sur les versants doux d'une vallée pour bénéficier du panorama, aux abords ou au centre d'un village de coteau ou de vallée. Par leur composition ou leur taille, les jardins offrent le témoignage de l'histoire de l'art au niveau local et dont l'eau est une composante essentielle. Entretien, dénaturés de leur aspect initial ou en friche, leur devenir est lié à l'intérêt porté aux bâtiments dont ils sont les extensions d'apparat.



Les parcs et jardins sont souvent situés le long des cours d'eau

## Les alignements et la ripisylve, révélateurs des voies d'eau

Les vallées ont constitué depuis des millénaires les axes de circulation privilégiés. Parfois difficilement navigables, la création de canaux s'est développée, accompagnée de plantations en alignement le long des chemins de halage (maintien des berges, ombrage du chemin de halage et limitation de l'évaporation...). L'Orme champêtre, le Tilleul d'Europe ou le Tremble composaient ces alignements, parfois remplacés par des érables, des peupliers ou le Platane hybride.

La ripisylve forme aussi de longues et larges bandes arborées parfois denses et difficilement pénétrables le long des cours d'eau.

Le renouvellement des plantations le long des canaux conditionne la préservation de ces grandes lignes dans le paysage de fond de vallée.



## Dans le fond de vallée, entre marais et gravières, une végétation envahissante.

Si l'eau et la végétation dominant, la part du travail de l'homme et de la nature est aujourd'hui difficile à séparer. Autrefois, les fonds de vallées étaient structurés par des prairies, des marais envahis de roseaux ou des étangs.

Aux abords des zones urbaines, c'est le maraîchage (hortillonnages) et les cressonnières (cultures du cresson) qui occupaient l'espace. La densification de la ripisylve\* et la disparition du maraîchage, faute d'entretien, et les plantations de peupleraies (pour la production de bois) ont contribué à la fermeture des paysages des vallées.

C'est le développement de nouveaux usages (notamment les loisirs) qui permettra leur reconquête et leur entretien.

## Enjeu

### Un étagement à l'image des milieux naturels

Le relief est déterminant pour la composition des paysages de vallée, les essences d'arbres et d'arbustes contribuant à révéler cet état. La disponibilité en eau dans le sol en fonction du relief induit des variations des milieux naturels : les essences forment un étagement le long de la pente. Ainsi, les essences de milieux humides telles que l'aulne ou les différents saules, révélatrices des espaces gorgés d'eau, laissent la place au fil de la pente à d'autres espèces sensibles à cet état : chênes, charmes, érables ou cornouillers occupent les pentes douces. Ces différents ensembles d'essences végétales forment la physionomie étagée parfois peu visible mais importante pour tout projet de plantation.

## Lexique

**Affluent** : cours d'eau (rivière, ruisseau) qui se jette dans un autre.

**Biotope** : ensemble d'éléments caractérisant un milieu physico-chimique déterminé et uniforme qui héberge une flore et une faune spécifiques.

**Palplanche** : ensemble de poutrelles qui s'emboîtent pour former une cloison, un mur destiné à maintenir et protéger les berges.

**Ripisylve** : boisements naturels situés le long des cours d'eau, dans les milieux humides.

## Références

- "Milieux humides et populiculture en Picardie", C.R.P.F. Nord Pas de Calais - Picardie, 2005
- "Les hortillonnages, conseil d'entretien et de sauvegarde", Association pour la protection et la sauvegarde du site et de l'environnement des hortillonnages, 2003



# LES VILLAGES : ENTRE LINÉARITÉ ET ÉTAGEMENT



L'implantation et la morphologie des villages sont fortement contraintes par le relief et par l'eau. Aussi selon le profil de la vallée, les villages se sont développés soit sur un versant ou à la convergence de plusieurs vallons affluents, soit au plus près de l'eau. Néanmoins, dans tous les cas, les centres anciens sont toujours établis hors de la zone inondable. Seules les activités directement liées à l'eau telles que les moulins, scieries ou piscicultures sont au contact direct de l'eau. L'aménagement nécessaire de la pente se fait au moyen de talus, de murs et de soutènements importants dans la physionomie du village. Dans la masse groupée de maisons, fermes et granges, les points forts comme l'église, la mairie ou la place s'inscrivent le plus souvent sur les points hauts.

Aujourd'hui, les villages offrent de plus en plus de grands contrastes entre les cœurs anciens denses et les quartiers de pavillons ou d'habitats légers (caravanes, mobilhomes...) parfois implantés dans les zones inondables ou montant à l'assaut des plateaux.

## Les talus plantés, composante de l'ambiance villageoise.



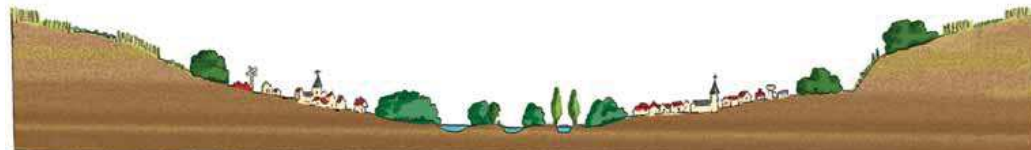
Les talus de dénivelé variable sont souvent végétalisés et caractérisent l'espace public.

Le cœur des villages anciens est composé de maisons, corps de fermes et granges s'organisant sous forme d'un continuum bâti le long des rues. La pente souligne le volume des bâtiments et les aménagements qu'il a été nécessaire de réaliser pour s'y

adapter. La façon d'aménager le seuil ou la clôture fermant la propriété est donc primordiale. La qualité des ouvrages, qu'ils soient murets, murs, emmarchements..., par le soin apporté à leur réalisation et leur aspect (brique jointée, enduit, bois, pierre calcaire...), est essentielle à l'identité du village.

L'entretien de plantations le cas échéant en pied de façade ou sous forme de clôture doit être à l'échelle de la rue.

Le relief amplifie l'impact des constructions et des plantations formant le seuil de la propriété.



Les talus de dénivelé variable sont souvent végétalisés

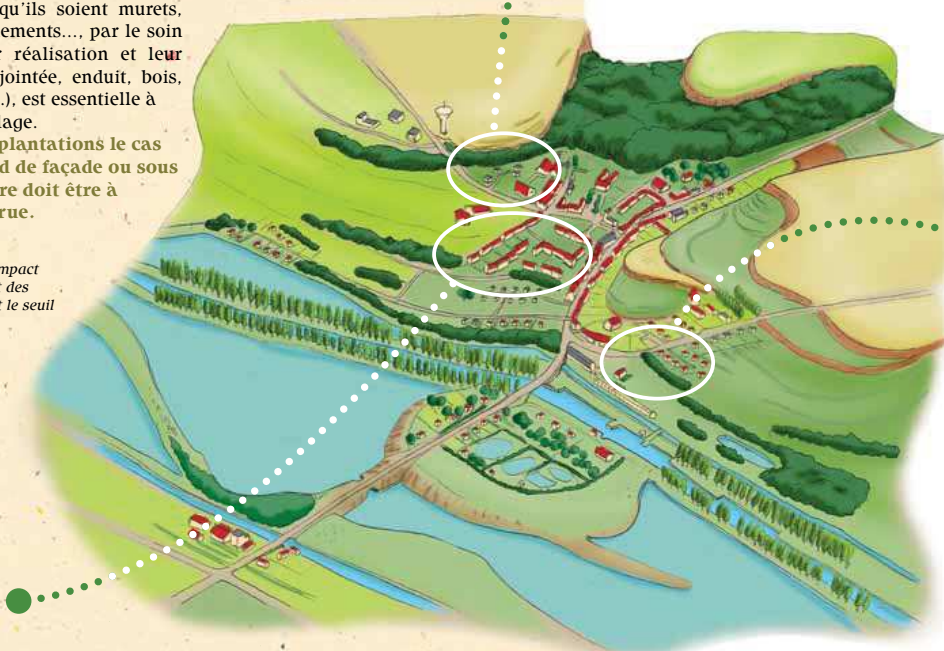
## Les talus dans les rues, éléments identitaires

Les rues et les places sont parfois fortement marquées par le relief : le traitement de la pente nécessite la création de talus. Selon l'espace disponible, les talus sont avant tout des éléments techniques qui assurent le maintien du sol et dont l'aspect esthétique en constitue l'attrait : surfaces enherbées et parfois masses d'arbustes

en particulier pour les entrées de village. Ces espaces font partie intégrante de l'identité du village.

Les talus, plantés ou simplement engazonnés, marquent le lien avec le paysage environnant. Leur entretien est souvent simple (tonte ou taille) mais nécessaire.

Le charme du village réside dans la qualité, l'entretien et la sauvegarde des talus, éléments techniques et paysagers.



## Enjeu

### Intégrer harmonieusement les extensions urbaines

L'extension récente des villages, sous forme de pavillons ou de lotissements, entraîne de profonds changements. Réalisés dans des espaces inondables ou sur les hauts de versants voire au bord du plateau, l'impact paysager est important en particulier sur les hauteurs. Les terrassements nécessaires à la construction amplifient l'impact paysager : talus raides, motte, arasement des talus et versants. Il faut privilégier la réalisation de profils de pentes raisonnables adaptées aux plantations. Grâce aux masses arbustives ainsi créées, l'intégration des nouveaux bâtis sera plus naturelle que la réalisation de murets ou de soutènement surmontés de clôtures.

## Palette végétale Indicative

### Essences favorables au maintien des sols :

- \* : essences à réserver aux fonds de vallées.
- # : essences adaptées aux sols plus secs, sur les versants.

### Arbres pour la plantation en isolé, alignement ou groupe :

- # Erable champêtre (*Acer campestre*), \* Erable glutineux (*Alnus glutinosa*), \* Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), \* Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Charme (*Carpinus betulus*), Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Erable plane (*Acer platanoides*), Orme résistant (*Ulmus x resistans*), \* Peuplier tremble (*Populus tremula*), \* Saule blanc (*Salix alba*), # Alisier torminal (*Sorbus torminalis*), Tilleul d'Europe (*Tilia x vulgaris*).

### Arbustes de base pour haies :

- Bourdaïne (*Frangula alnus*), # Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), # Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*), Noisetier (*Corylus avellana*), Prunellier (*Prunus spinosa*), \* Saule cendré (*Salix cinerea*), \* Saule Marsault (*Salix caprea*), \* Saule fragile (*Salix fragilis*), Troëne commun (*Ligustrum vulgare*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).

## Références

- Milieux humides et populiculture en Picardie - C.R.P.F. Nord Pas de Calais - Picardie 2001



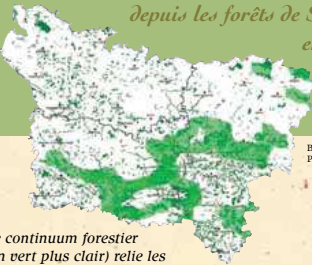
# LES ESPACES FORESTIERS, ENTRE OUVERTURE ET FERMETURE DU PAYSAGE



Souvent vue comme une "terre fertile et de grandes cultures", la Picardie dispose d'un patrimoine forestier non négligeable dont les massifs les plus conséquents sont essentiellement regroupés autour de la vallée de l'Oise et ses affluents (Aisne, Ailette, Nonette...). Ils constituent un ensemble

forestier de dimension nationale : Forêts de Chantilly, d'Halatte et d'Ermenonville, Forêts de Compiègne et de Laigue, Forêts de Saint-Gobain et de Coucy-Basse, Forêt de Retz... en continuité avec les régions voisines, Ile de France et Champagne Ardennes.

Un continuum forestier important (bois, forêts, bosquets...) relie entre eux les différents massifs : Bois du Roi dans le Valois entre les forêts d'Ermenonville et de Retz, le Clermontois ou encore les collines du Laonnois depuis les forêts de Saint-Gobain et Coucy-Basse à celle de Vaucclair. Seule la forêt de Crécy-en-Ponthieu, unique massif forestier domanial de la Somme, est isolée de l'ensemble forestier picard.



BD CARTO®/IGN Paris - 2002

Le continuum forestier (en vert plus clair) relie les espaces forestiers entre eux.

## Le continuum forestier, lien entre les espaces forestiers

C'est une zone mixte qui mêle, dans des proportions différentes selon les secteurs : forêts, bois, bosquets, activités agricoles et les espaces bâtis. Il y a donc une forte interpénétration entre les espaces forestiers (fermés), les espaces urbanisés et les espaces cultivés (ouverts). Dans le continuum, les éléments arborés prédominent et organisent perceptions et perspectives sur le milieu environnant.



Continuum forestier entre les forêts de Coucy Basse et de Saint Gobain

## Perspectives et ouvertures créées par l'homme

Par l'Histoire et les aménagements humains, des ouvertures visuelles et des perspectives ont été créées et peuvent être importantes : perspectives de châteaux, allées royales et de chasse, carrefours, voiries automobiles (départementales et nationales) essentiellement en ligne droite, par exemple : allée royale à Villers-Cotterêts, Les Beaux Monts et allées de vénerie en forêt de Compiègne... En prolongement des espaces forestiers et dans le continuum forestier, les voiries sont souvent accompagnées par des alignements d'arbres. L'élargissement et les déviations des voies déstructurent ces espaces et remettent en cause les perspectives et les alignements d'arbres.



Lisière de forêt

## Les forêts, des paysages fermés

Par leur effet de masse et de densité, les forêts créent des paysages fermés et cloisonnés.

Les forêts domaniales : Halatte, Laigue, Retz, Saint-Gobain...), vastes domaines seigneuriaux et royaux initialement destinés à l'exercice de la chasse sont devenues des forêts publiques gérées par l'ONF (Office National des Forêts) où sylviculture et chasse cohabitent avec les activités de loisirs et de détente.

Cultivées par leurs propriétaires, les forêts privées occupent une place importante par leur superficie bien qu'elles puissent être parfois très éparpillées... Les forêts qui ont subsisté aux défrichements massifs étaient souvent situées sur des sols pauvres, difficilement aptes à la cul-

ture mais nécessaires aux besoins domestiques (bois de chauffage, cueillette, gibier). Elles sont devenues le refuge d'une faune chassée des plaines cultivées : le cas du cerf est significatif de cette évolution.

Dans certains secteurs, la forte fréquentation du public et l'augmentation du gibier (cerfs, sangliers, chevreuils...) fragilisent l'équilibre forestier.

Après une stabilisation et malgré le développement des espaces bâtis et agricoles, les espaces forestiers se développent dans les vallées et les coteaux peu adaptés pour l'agriculture actuelle. Par leur masse, ces nouveaux espaces forestiers ferment le paysage et les vues.



Forêt d'Halatte

## Lisière de forêt, transition avec les autres milieux

Autrefois, il existait une transition progressive entre les espaces bâtis et forestiers, transition essentiellement constituée de vergers, de pâtures, de haies et de champs. Vouée à la

cueillette, cette mosaïque de milieu avait aussi un rôle dans la résorption des eaux de pluie et de ruissellement. Les lisières régressent souvent, confrontant directement et de façon plus brutale la forêt aux autres espaces (openfields et zones bâties).

## Les variations locales

Les variations locales des grands types de boisement résultent de la nature des sols, du climat et de l'influence humaine puisque ces forêts sont gérées depuis longtemps.

**Forêt de Chantilly :** futaie\* peu importante : plus pauvre en grands arbres à cause des sols sablonneux mais densité végétative plus importante du sous-bois.

**Forêt d'Ermenonville :** constituée d'importantes surfaces de résineux\* (pins sylvestres), suite à la replantation sur sols sablonneux.

**Forêt de Saint-Michel :** importance de la variété des essences : chênes, Merisier, érables, Hêtre commun, due à la diversité des influences climatiques et des sols qui lui confèrent un degré d'humidité propice au développement parfois exubérant de la végétation et la constitution d'écosystèmes caractéristiques des zones montagnardes des Ardennes voisines.

## Lexique

**La futaie :** de façon simplifiée, ensemble d'arbres de même âge issus de semis ou de plantation.

**La lisière :** limite entre deux formations végétales.

**Les feuillus (ou angiospermes) :** ils rassemblent les espèces dont les graines sont enfermées dans des fruits. Majoritaires, ils comprennent de nombreuses familles dont les feuilles sont caduques, c'est-à-dire tombent à l'automne.

**Les résineux, conifères (ou gymnospermes) :** ils regroupent les espèces à graines nues. Les pinacées (sapins, pins, épicéas, mélèzes, cèdres...) et les cupressacées (thuya, cyprès...) sont les 2 familles qui regroupent l'essentiel des résineux plantés en Picardie.

**Le taillis :** ensemble d'arbres ou d'arbustes situés sous la futaie ; ou ensemble d'arbres et d'arbustes coupés à rotation assez courte.



# LES VILLAGES : ESPACES BÂTIS AU SEIN DES MILIEUX FORESTIERS



Avec la prédominance de l'espace boisé, les silhouettes du bâti émergent parfois de l'écrin végétal. Les espaces bâtis, "imprégnés" par l'espace végétal, sont souvent semi-cachés et leur présence est marquée par un ou plusieurs édifices (église, château...), ou par une ouverture visuelle (allée, route...). L'implantation géographique du bâti par rapport aux espaces forestiers diffère d'un village à l'autre, ce qui influe sur l'organisation des structures végétales.

## Au cœur des espaces bâtis, des jardins arborés



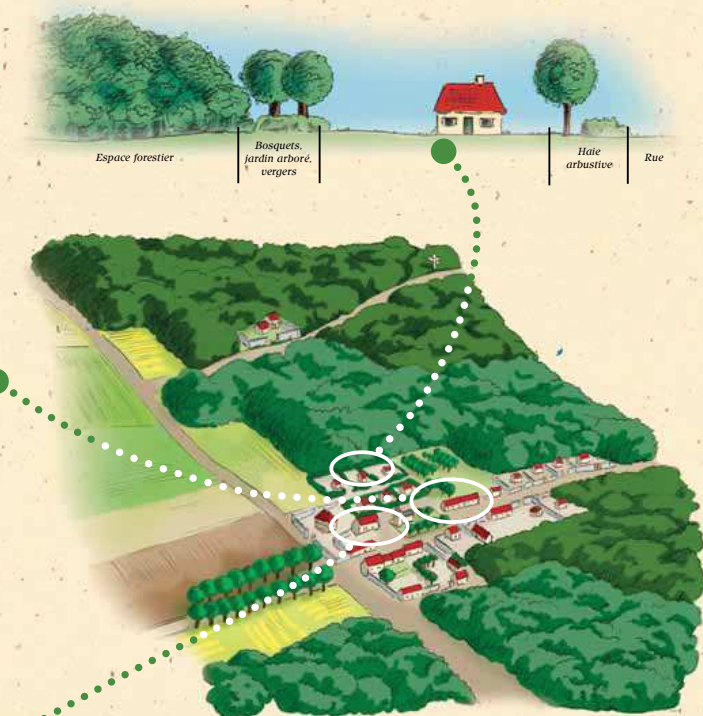
Depuis la rue, le caractère minéral du bâti prédomine, composé essentiellement de longères\*, de granges, ou de clôtures érigées dans les mêmes matériaux que la bâtisse (maisons bourgeoises, maisons ouvrières...). Dans les parcelles, les jardins sont masqués par des murs ou à l'arrière de la bâtisse principale. Ils se composent généralement d'un espace potager et d'un autre arboré avec des essences fruitières.

Le terrain ou le jardin peuvent être aussi entourés de haies arbustives d'une seule essence, ou mixtes composées d'essences locales qui se rapprochent essentiellement des essences d'arbres des forêts.

Le choix d'essences forestières facilite l'insertion de nouveaux pavillons.

## Des espaces publics réduits

Les espaces publics (la place de la mairie ou de l'église) ont souvent un traitement végétal simple, mais de grande qualité (mail\* ou arbre isolé) et composé d'arbres à grand dévelop-



pement, au port taillé ou libre. D'autres espaces publics (une placette, un cheminement piéton...), ponctuent et structurent le village sans être véritablement mis en valeur comme ils l'étaient autrefois avec un arbre isolé, un alignement. Quelques espaces caractéristiques existent aussi comme les jeux d'arc dont les pas de tir et les allées étaient

encadrés par des haies et des alignements d'arbres. Il est important de conserver le caractère simple et paysager de ces espaces en s'inspirant de la nature et en jouant sur des effets de masse : bosquets, haies, graminées... faciles à entretenir et souvent peu onéreux.

## Le bâti, enfoui en forêt, dans les clairières

La silhouette des bourgs n'apparaît qu'une fois franchie l'entrée de la clairière ; elle reste donc peu visible. Les espaces publics sont dominés par un bâti minéral, agrémenté d'un mail d'un ou deux alignements d'arbres sur la place principale.

Le bâti est souvent encadré par des prairies, des vergers, des jardins et potagers arborés complétés par des champs qui assurent ou assureraient la transition avec l'espace forestier.

Ces espaces de transition sont aujourd'hui convoités et remplacés par les extensions urbaines, essentiellement pavillonnaires, dont le développement varie selon les dimensions de la clairière et des espaces libres.



## Enjeu

### S'insérer dans l'écrin forestier

Le développement et l'impact des lotissements et autres extensions urbaines dépendent de la situation de la commune dans la forêt.

La plupart ne prennent pas en compte l'aspect général du bâti et l'insertion dans le milieu naturel (végétation existante, type de végétation, relief...). La présence de la végétation est plus marquée visuellement dans la périphérie que dans les parties anciennes des

villes. Mais elle y est aussi plus pauvre qualitativement avec la présence d'essences non locales et banalisées (thuyas, cyprès, lauriers...).

Le choix de végétaux se rapprochant plus des essences forestières permet de restituer la transition entre les différents milieux (haies, bosquets, arbres fruitiers...) et la continuité avec l'existant. Cela participe à la diversité et à la qualité du milieu forestier.

## La lisière, décor à l'arrière-plan des villages

La visibilité du bâti varie selon son implantation en lisière. Sa présence et sa silhouette sont généralement marquées par un élément bâti de la commune : une église, un château, un château d'eau...

C'est un espace de transition entre forêt et espaces agricoles formés de pâtures et de vergers, composé de haies arbustives et de bosquets. Les extensions urbaines constituent donc une zone sensible et de conflit.

Les entrées sont souvent matérialisées et soulignées par des plantations telles que des alignements d'arbres.

La lisière est un milieu riche et diversifié, qu'il convient de préserver.

## Palette végétale Indicative

Les essences dites de "lumière" sont identiques à celles des espaces agricoles (page 7). Celles qui supportent des conditions de relatif ombrage sont :

**Arbres de grande taille :** Hêtre commun (*Fagus sylvatica*), Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) et à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

**Arbres de seconde grandeur :** Charme commun (*Carpinus betulus*), Érable champêtre (*Acer campestre*)

**Arbustes :** Houx commun (*Ilex aquifolium*), Noisetier commun (*Corylus avellana*), Néflier (*Mespilus germanica*), Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Troène vulgaire (*Ligustrum vulgare*), Cassis (*Ribes nigrum*) et Groseillier commun (*Ribes rubrum*).

**Espèces tapissantes :**

Lierre (*Hedera helix*)  
**Dans le continuum, espèces fruitières :** pommiers, poiriers, pruniers, noyers en variétés.

## Références

- "Comment gérer mon bois", C.R.P.F. Nord Pas de Calais - Picardie, 2001
- "Gestion forestière et diversité biologique", ENGREF, ONE, éd. IDF, 2000



# LES BOCAGES, UN PAYSAGE MAILLÉ



L'origine du bocage est très ancienne. Des documents datant du XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècle révèlent que les haies servaient déjà de limites aux domaines seigneuriaux et monastiques. Durant tout le Moyen Âge, les hommes ont entrepris de défricher les forêts pour s'installer sur ces terres mises à nu et pratiquer de l'élevage. Aujourd'hui, le maillage des haies, présent en Thiérache et dans le Pays de Bray, est le reflet de cet héritage. Les zones de bocage reposent sur un relief vallonné, ponctué de massifs forestiers de toutes tailles, qui offrent des paysages plus ou moins fermés et un effet de mosaïque.

BD CARTO®/IGN - Paris - 2002

## Un paysage en voie de simplification : entre boisement et disparition des haies

Dans la boutonnière du Pays de Bray, les coteaux abrupts se reboisent progressivement (hêtre et chêne), fermant les vues et brouillant les perspectives sur le fond de vallée. Dans la Thiérache bocagère et la Picardie verte, les phénomènes d'arrachage des haies et des vergers, le labour des prairies tendent au contraire à ouvrir le paysage. Le bocage vieillit, certaines haies se dégarnissent ou disparaissent.

L'agrandissement des parcelles, un entretien inadapté et coûteux sont les principaux facteurs de cette régression. En limite des zones de bocage, le maillage de haies se fait de plus en plus lâche et discontinu, pour progressivement céder la place à l'openfield des grandes cultures.

Le bocage subit aussi la pression foncière, le vieillissement des vergers, la plantation de peupleraies dans les fonds de vallée... Cette évolution entame peu à peu l'identité du bocage. Préserver et entretenir le bocage suppose de maîtriser son évolution sans le figer pour autant.

La Thiérache et le Pays de Bray constituent les deux grandes zones bocagères de Picardie

## Les haies, éléments identitaires du bocage

Le bocage est caractérisé par le réseau de haies qui borde les parcelles, les routes et les chemins. Dans le paysage de bocage, le maillage des haies joue un rôle structurant. En évoluant dans ce paysage, on a le sentiment d'une organisation rigoureuse. La disposition des haies, ainsi que leurs modes d'entretien (taille annuelle ou pluriannuelle) créent un maillage plus ou moins dense. Il existe plusieurs types de haies : basses, hautes, mixtes... qui n'ont pas toutes la même utilité en fonction de leur implantation et des essences qui les composent.

Le manque d'entretien de certaines haies tend à en estomper les différentes structures et leur organisation. Les perspectives de débouchés en bois pour la production d'énergie pourraient cependant dynamiser leur entretien.



Paysage modulé par les haies et les boisements

## Des prairies omniprésentes

La structure parcellaire est induite par le mode d'occupation du sol. Ainsi, la prédominance de l'activité d'élevage explique-t-elle l'omniprésence des prairies découpées par les haies de clôture. Entretenu jusqu'à maintenant par les agriculteurs, le bocage répond à une fonctionnalité de l'espace, qui malgré l'évolution des besoins actuels (intensification des élevages, quotas laitiers...), a encore une utilité avérée.



Aquarelle extraite de l'inventaire des Paysages de l'Aisne, CAUE 02

## Les rôles de la haie

Selon son implantation, sa structure et les essences qui la composent, la haie joue un rôle bien défini :

### • L'effet brise-vent

C'est l'un des rôles majeurs de la haie. L'efficacité de ce dispositif dépend à la fois du degré de « porosité » (suivant l'essence) de la haie, mais aussi de sa hauteur. La zone protégée peut atteindre 20 fois la hauteur de la haie.

### • Un abri pour la faune

Les haies exercent un rôle capital pour la faune et tout particulièrement vis-à-vis de l'avifaune : la haie fournit à la fois un abri pour la nidification et une source de nourriture (insectes, graines). Une corrélation a été établie entre les essences qui composent la haie et la diversité des espèces observées.

### • Un rôle économique

Jadis, la haie faisait partie de la microéconomie agricole (bois pour les bâtiments, le mobilier, pour se chauffer...). Aujourd'hui, même si l'utilisation du bois est moindre, la haie permet des économies d'eau et d'irrigation car l'effet brise-vent limite l'évapotranspiration des plantes cultivées.

## Un bocage ponctué de vergers

Associés à la trame de haies, les arbres fruitiers, en vergers ou isolés, font partie de ces caractères forts qui marquent le bocage, en particulier en Thiérache. Ils ponctuent les herbages entre les haies en périphérie des fermes et des villages et ils assurent la transition avec l'espace bâti. En forte régression à partir des années 60, des initiatives récentes tendent à relancer l'activité cidricole.

L'intérêt des haies pour l'agriculture et l'élevage est reconnu (effet brise-vent, drainant, anti-érosif, abri pour le bétail).

Le bocage constitue aussi l'image de marque du terroir, pour valoriser les productions agricoles locales et plus largement, pour développer le tourisme et dynamiser l'économie locale.



Bocage de Haute Thiérache

## Références

- "Gestions de territoire", Chambre Régionale d'Agriculture de Picardie, 2004.
- "Les haies en Picardie", CRPF Nord Pas de Calais-Picardie, 2005.
- "Schéma de reconstitution du bocage de la Thiérache de l'Aisne", Communauté de Communes de la région de Guise



# LES VILLAGES : INSÉRÉS DANS UN ÉCRIN DE VERDURE



La Thiérache bocagère est une zone qui se dépeuple progressivement et son bocage tend à disparaître au sud de la région au profit des grandes cultures. À l'inverse, le pays de Bray et la vallée de la Bresle accueillent de plus en plus de nouveaux habitants, en raison notamment de la proximité de Beauvais. Cela se traduit par un recul du bocage, principalement le long des grands axes. Ainsi, l'urbanisation, tout comme l'évolution des pratiques agricoles, sont-elles être des facteurs de mutations rapides des zones bocagères de Picardie.

## Une harmonie entre bâti et végétation

Le bocage se caractérise par un bâti dispersé. Les villages sont implantés le long des voies de circulation tandis que de nombreux hameaux et exploitations agricoles sont disséminés dans la trame bocagère, en fond de vallée ou dans les talwegs. Proportionnellement, le bâti est peu présent dans le paysage. Marqué par une végétation dense, il se lit par fragments au gré des transparences des haies.

Ces apparitions ponctuelles sont autant de points de repère qui captent le regard. Les combinaisons variées entre le végétal et le bâti créent un paysage harmonieux à l'échelle humaine.

Les nouvelles implantations du bâti reproduisent les plantations banales de lotissement et importent des structures de haies (thuya, cyprès...) sans rapport avec la végétation locale.



La végétation filtre le regard et permet de diminuer l'impact de constructions disgracieuses

## Une ceinture végétale autour du bâti

Autour des villages, les vergers, bosquets, haies, constituent une ceinture végétale plus ou moins opaque selon les saisons, filtrant les vues sur les maisons ou les corps de ferme. L'église et son clocher émergent souvent de l'alignement linéaire des toits et constituent un point de repère pour localiser le bourg.

La disparition progressive de cette ceinture végétale est dommageable pour des raisons écologiques (protection faune, diversité floristique, protection des vents, facteur limitatif des coulées de boue...) mais aussi esthétique.

La haie permet, bien souvent, d'intégrer les constructions récentes au tissu urbain ancien.

## L'importance des haies de clôtures dans les villages

La traversée des villages-rues semble souvent longue : les maisons et bâtiments d'exploitation agricole s'égrènent le long de la chaussée constituant un tissu urbain peu dense. Les haies taillées ou les murs de clôture



## Haies et pratiques agricoles actuelles

L'adaptation des exploitations agricoles aux besoins et aux techniques actuelles nécessite des surfaces de terrain plus importantes, occasionnant une nouvelle découpe du parcel-



La haie de conifères occulte la vue sur la maison et altère la composition de la rue

laire. Ce changement d'occupation du sol (de la prairie au champ cultivé), s'accompagne d'un arrachage de haies, ce qui modifie radicalement la perception du paysage : le paysage cloisonné devient rapidement un paysage ouvert.

En Picardie, des exemples récents montrent qu'il est possible de reconstruire une trame végétale en ceinture de ces parcelles, alliant économie, écologie, modernité et respect de l'identité du bocage.



Dans le bocage, la perception de l'espace urbain se résume souvent à la traversée des villages-rues

## Enjeu

### Intégration des nouveaux bâtiments agricoles

La mise aux normes des bâtiments d'élevage implique parfois leur déplacement à l'extérieur de l'agglomération afin de répondre aux distances d'implantation réglementaires.

Au respect des caractéristiques architecturales locales, s'ajoute très souvent la nécessité de procéder à de nouvelles plantations pour réussir l'intégration paysagère de ces nouvelles constructions. La plantation de haies champêtres à l'aide de plantes locales est la réponse idéale.



Les haies constituent un fil conducteur du réseau de routes, de chemins et de sentiers.

## Palette végétale Indicative

### En fonction des types de haies

Le tissu végétal du bocage picard relève de quatre typologies :

#### La haie basse :

Hauteur de 1,5 m selon la taille sur 3 faces, le plessage\* renforce l'effet clôture. Elle occupe généralement les bords de route.

Certains arbres et arbustes supportent la taille régulière, parmi lesquels :

Aubépine épineuse (*Crataegus monogyna* et *laevigata*), Prunellier (*Prunus spinosa*), et aussi Charme (*Carpinus betulus*), Houx (*Ilex aquifolium*), Chêne rouvre (*Quercus petraea*), Troène vulgaire (*Ligustrum vulgare*).

#### La haie mixte :

Composée d'un alignement régulier de grands arbres (têtards ou non) liaisons par une haie basse (taillée ou non), elle se positionne le plus souvent perpendiculairement à la voie.

#### La haie moyenne :

Elle témoigne de l'abandon de l'entretien de la haie basse ou de la recherche de production de bois de chauffage. On trouve, en plus des espèces de la haie basse :

Cornouiller mâle et sanguin (*Cornus mas* et *sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Viorne lantane et obier (*Viburnum lantana* et *opulus*), Noisetier (*Corylus avellana*), Sureau noir (*Sambucus nigra*) et Érable champêtre (*Acer campestre*).

#### Les arbres têtards :

Ils résultent d'un étêtage régulier (7 à 10 ans) de la ramure. Charme (*Carpinus betulus*), Frêne (*Fraxinus excelsior*), Saule (*Salix alba*) et plus rarement Chêne sessile ou pédonculé (*Quercus petraea* et *Quercus robur*).

## lexique

**Arbre têtard** : arbre taillé de manière à former une touffe au sommet du tronc.

**Haie** : alignement continu de plantes ligneuses initialement destinées à clore une parcelle.

**Plessage** : croisement des branches des plantes à la manière d'un tressage afin de rendre la haie infranchissable.



# LE LITTORAL, UNIVERS SINGULIER CONQUIS SUR LA MER



Lieu d'imbrication entre les terres et la mer, le littoral picard a la particularité de rassembler sur quelques dizaines de kilomètres une grande diversité de formes de côte : falaises, plages de sable ou de galets, dunes, basses plaines, estuaires sous forme de baies : Baies de Somme et d'Authie. Cette diversité géographique créée des paysages variés et fortement imbriqués : dunes plantées en partie de pins ; plaines plus ou moins humides appelées Bas-champs ; marais ou zones humides avec des roselières ; baies ouvrant de larges panoramas sur la mer et peu à peu colonisées par les mollières\*. L'eau est omniprésente dans ces paysages. Les contrastes sont néanmoins saisissants et alternent entre une grande ouverture visuelle ponctuée à l'horizon par les lignes boisées autour de fermes ou de villages et des prairies fermées aux vues cadrées entre les baies.



BD CARTO®/IGN  
Paris - 2002

Le littoral picard se développe au-delà du trait de côte.

## Les haies de renclôture\*, identités des paysages de bas-champs

Élément majeur de composition du paysage, elles sont souvent liées au système de drainage : fossés et canaux. Composées d'aubépines, de Prunellier, d'Orme champêtre (décimés par la graphiose\*), de Frêne, de Troène ou de diverses variétés de saules (blanc, des vanniers, cendré), les haies de renclôture alternent avec les alignements de saules traditionnellement entretenus en têtard\*. Le maintien d'une activité agricole la soucieuse de leur intérêt assurera la pérennité des digues et talus nécessaires au drainage de l'eau et au refuge pour la faune et la flore.

## Les haies brise-vent, écrin protecteur

Elles forment des masses compactes à l'image de celle des boisements de production. Elles sont l'écrin protecteur du bâti : fermes, hameaux ou villages. Les rideaux des haies brise-vent freinent et filtrent les violences du vent. Ces haies peuvent prendre la forme de véritables boisements composés d'aubépines, d'ormes, de frênes et surtout de saules parfois complétés ou remplacés par un alignement de peupliers.. Elles sont essentielles et doivent continuer à être respectées et entretenues.



Des haies particulières et identitaires

Peupliers  
Populus nigra L. 'italica'

Saules argentés  
Salix alba

Haies saules variés,  
Haie bocagère

Saules têtards  
Salix alba

Roseaux  
Phragmites sp.

## Les marais, de riches espaces ouverts

Les zones humides des marais s'étendent entre les foraines\* de galets et la falaise morte\* et sont alimentées par l'eau descendant des plateaux. Ce sont de vastes espaces ouverts parcourus par un réseau de canaux et de mares à huttes.

D'apparence sauvage, les marais sont en fait des espaces extrêmement entretenus dont le devenir est lié à l'évolution des pratiques (chasse, pâturage des chevaux...).

## Les boisements de production, des masses artificielles imposantes

Boisements aux formes très géométriques, ils sont le plus souvent constitués de peupliers. Implantés aléatoirement à la place de prairies ou de champs, ils ferment par leur masse compacte le paysage et les vues en particulier à la belle saison.

La suppression ou le développement de ces boisements à vocation économique aura un impact fort sur le paysage.



Les fermes isolées sont souvent protégées par une haie brise-vent.

## Autour des villages, des plantations variées

Les plantations, dans et autour des villages se rencontrent principalement sous deux formes : les reliquats d'anciens vergers (pommiers) et les jardins. Les plantations des jardins forment l'écrin du village et sa protection contre les violences climatiques.

Le maintien de l'identité des villages dépendra du traitement des limites des jardins et du choix des végétaux.



L'eau est omniprésente dans les Bas-Champs et les marais du littoral

## La forêt dunaire, une végétation particulière

La forêt de pins (Pin Laricio de Corse) est une pinède de production et de fixation du massif dunaire. Ce paysage boisé tranche avec les Bas-Champs du Marquenterre par son aspect compact, continu et fermé.

Le devenir de cette structure végétale constituée par l'homme est lié aux choix d'exploitation pour le renouvellement de ces boisements.

## Enjeu

S'adapter aux conditions climatiques  
Éléments importants de l'identité de ces paysages, les essences d'arbres et arbustes sont les révélateurs de la caractéristique majeure de ce territoire : un climat rude. Ces paysages restent dominés par les différentes espèces de saules : de la silhouette puissante d'un Saule blanc isolé au foisonnement d'une haie, taillée ou non, mariant des saules roux ou pourpres. Des essences telles que le peuplier ou le pin, introduites, elles aussi, ne dérogent pas à la règle d'adaptation : l'eau omniprésente, les vents violents, les embruns salés.

## Lexique

**Falaises mortes** : ancien trait de côte, elles marquent la limite avec les plateaux à l'est du littoral (Vimeu et Pontthieu). Érodées par la mer durant des millénaires, elles ont aujourd'hui une pente douce le plus souvent cultivée.

**Foraine** : Accumulation sous forme de bancs successifs le long de la côte de silex arrachés par l'érosion marine aux falaises. Aujourd'hui, recouvertes par les terres cultivées, les foraines forment des élévations plus sèches.

**Mollières** : mélange de sédiments formant des surfaces peu à peu colonisées par la végétation du fait de leur fertilité. Endiguées et cultivées, les mollières deviennent des renclôtures.

**Renclôture** : espaces gagnés par la création de digues et d'un important système de drainage (fossés, canaux) sur la mer par assèchement de marais et terres partiellement émergées. C'est une forme de poldérisation réalisée au fil des siècles, de l'époque médiévale au XIX<sup>e</sup> siècle.

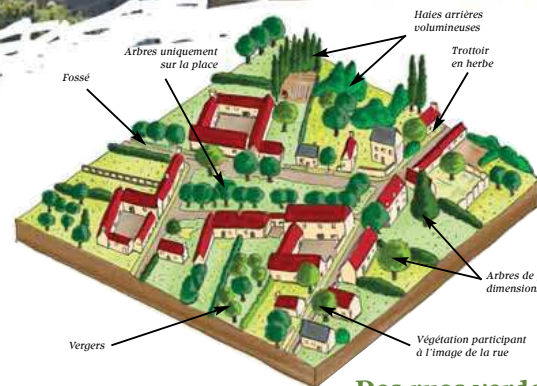
**Graphiose** : maladie apparue en 1917, due à un champignon qui provoque le dessèchement de l'arbre. Elle a provoqué la quasi-disparition de l'orme en France. De nouvelles espèces sélectionnées réputées résistantes sont aujourd'hui testées ou commercialisées.



# LES VILLAGES : LA MER, L'EAU ET LE VENT



La variété des situations et la complexité de ce territoire entraînent une grande diversité de formes de villages : de la station balnéaire (Fort-Mabon, Quend-Plage), aux ports de baie (Saint-Valery, Le Tréport) jusqu'aux villages sur des points hauts, au milieu des renclôtures ou situés au pied de la falaise morte. Mais cette même diversité s'accompagne de points communs : les villages sont groupés et les bâtiments s'organisent le long des voies, formant une silhouette massive. Cet effet est renforcé par la présence de jardins ou d'anciennes prairies, fortement arborés en ceinture. La place communale, centrale ou en bord d'eau dans le cas de port ou de station, peut faire l'objet d'une plantation d'arbres en mail. Plus rarement les entrées du village ou un monument tel qu'un calvaire peuvent être plantés.



## Des rues verdoyantes... sans arbres dans l'espace public

Les arbres se situent dans les jardins, parfois visibles depuis la rue. Dans les rues, c'est l'herbe couvrant souvent les bas-côtés qui fait office de végétation. Parfois, des fossés s'insèrent le long des voies. Seule la place principale est plantée d'un ou plusieurs alignements, le plus souvent de tilleuls. Les clôtures (murets de silex, clôtures ou haies...) participent au caractère des rues.

Le maintien des murs et murets, des haies taillées ou naturelles est le facteur principal de l'évolution de ces espaces publics peu arborés.

## Enjeu

Les jardins autour des nouvelles constructions, s'insèrent dans un paysage particulier

Souvent réalisées à la périphérie de villages, les nouvelles implantations du bâti sont fréquemment des alignements de pavillons. Pour reprendre la composition traditionnelle, la limite avec la rue doit être franche avec une clôture (haie, mur ou claustra), les grands arbres se situent en arrière. La végétation sera choisie dans les volumes et le respect d'une palette d'essences locales adaptée aux conditions climatiques autant que pour la préservation de l'identité des lieux.

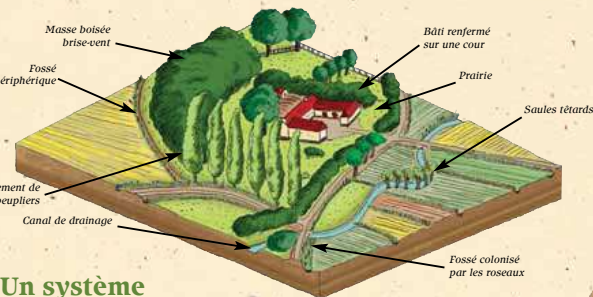
## Palette végétale Indicative

**Arbres pour plantation en isolé ou alignement :**

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Charme (*Carpinus betulus*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Orme résistant (*Ulmus x resistans*), pommier, Peuplier tremble (*Populus tremula*), Saule blanc (*Salix alba*), Tilleul d'Europe (*Tilia x vulgaris*).

**Arbustes pour haies :**

Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Érable champêtre (*Acer campestre*), Noisetier (*Corylus avellana*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Prunellier épine noire (*Prunus spinosa*), Saule cendré (*Salix cinerea*), Saule marsault (*Salix caprea*), Saule des vanniers (*Salix viminalis*), Saule pourpre (*Salix purpurea*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*).



## Un système hiérarchisé par l'eau

Les points hauts naturels des plaines littorales ont souvent été utilisés pour les cultures réclamant des sols plus secs (céréales). Les fermes sont souvent implantées au milieu des surfaces endiguées : les renclôtures.

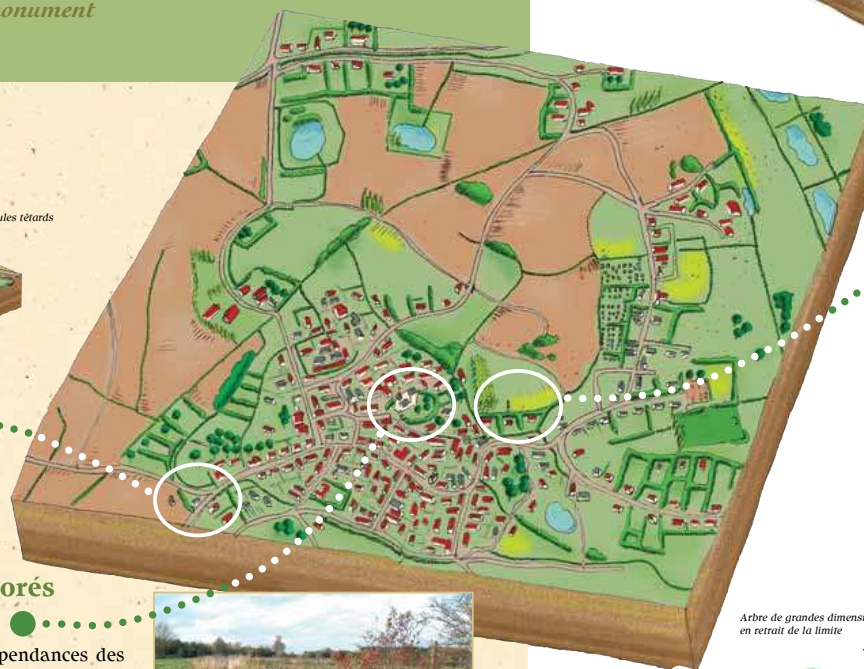
Des fossés entourent une surface surélevée sur laquelle des bâtiments compacts sont rassemblés autour d'une cour. Pour maintenir les talus et protéger l'ensemble, une masse boisée (plus importante du côté des vents dominants) englobe la ferme, parfois complétée d'une plantation de production (peupliers).

Ces masses boisées participent au paysage du littoral et doivent, dans certains cas, être renouvelées dans la durée pour maintenir des arbres âgés dont les fonctions écologiques sont importantes.

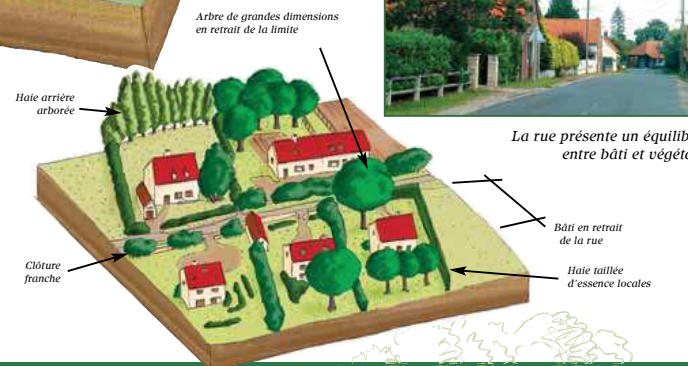
## Au cœur des villages, des jardins arborés protecteurs

Les maisons et les dépendances des fermes forment des continuités le long des rues. Les jardins sont situés en arrière, et parfois dépassent entre deux bâtiments. Ils forment la transition avec les prairies, les haies sont plus volumineuses et plus variées.

Par la présence de grands arbres (pins, peupliers, tilleuls) ou de haies, les jardins participent à l'image des villages. Traditionnellement les mêmes espèces se retrouvent au niveau des haies de renclôture\*.



C'est en fonction de l'équilibre entre ces essences locales et les horticoles que l'intégration au paysage des villages sera sauvegardée.



La rue présente un équilibre entre bâti et végétal.



# LE PROJET PAYSAGER DE LA COMMUNE

Le projet paysager de la commune porte directement sur l'espace public et les équipements publics, indirectement sur l'ensemble du domaine privé. C'est au travers du cadre réglementaire et de l'information des administrés que la commune agit sur ce domaine privé. Une programmation des interventions d'entretien les plus appropriées confortera une gestion à long terme, nécessaire à la pérennité du patrimoine végétal de la commune.

## Aménager l'espace public

Rue, place, chemin, square, parc, terrain de sports et de loisirs sont aménagés et plantés pour répondre aux ambiances recherchées et à des besoins fonctionnels actuels ou futurs : stationnement, circulation, sport...

Penser simultanément l'aménagement des réseaux (souterrains et aériens) de la voirie et la gestion à long terme des plantations.

La réussite et la pérennité des plantations dans l'espace public dépendent des paramètres suivants :

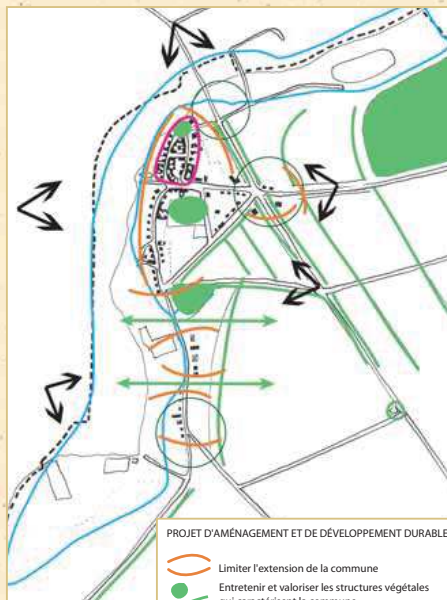
- la nature du sol et la présence de réseaux enterrés ;
- le relief avant travaux et après travaux (déblais, remblais...) ;
- la présence de l'eau (fossé, mare...), l'ensoleillement, les vents dominants, l'écoulement des eaux pluviales ;
- la présence des bâtiments qui bordent l'espace public (maisons, commerces, bâtiments publics...) et les édifices présents sur l'espace public (abribus, transformateur...) ;
- la taille des végétaux à l'âge adulte et la présence de réseaux aériens ;
- la situation dans la commune : en périphérie, choisir des essences et des types de plantations assurant la transition avec l'espace agricole ouvert (protection aux vents, écran visuel) ou le milieu naturel et en cœur de bourg, une palette végétale éventuellement plus ornementale.

## Prendre en compte le patrimoine paysager et arboré dans le Plan Local d'Urbanisme

Le diagnostic, préalable à tout projet, recense les structures végétales qui forment l'identité et le patrimoine paysager de la commune.

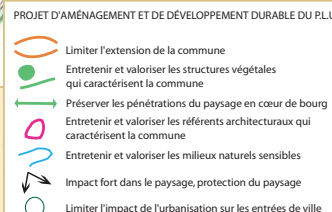


Réalisation d'un projet de traversée d'agglomération



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) fixe les orientations générales en matière de protection, de valorisation, de développement et de gestion du territoire communal. Ainsi, la préservation, la valorisation ou la création de certaines structures végétales de la commune (tour de ville, haies, bocage, bosquets...), la protection des vues et perspectives peuvent être prioritaires. Le zonage et le règlement spécifique doivent être adaptés aux caractéristiques urbaines, agricoles et naturelles de la commune. Le règlement du

P.L.U. précise, tant sur le domaine privé que public, les conditions d'aménagement, de plantations, de terrassement des sols, d'arrachage d'arbres, d'arbustes ou de haies (cf pages 34-35).



## Promouvoir et adopter les démarches contractuelles pour mieux protéger et entretenir

### Le contrat « Natura 2000 »

C'est un outil proposé pour les milieux identifiés qui présentent des espèces végétales ou animales de la Directive Européenne. Dans les périmètres des sites Natura 2000, le contrat finance le surcoût ou le manque à gagner par rapport à la gestion courante, une fois établi le Document d'Objectifs. Sur les larris calcaires superficiels par exemple, le pâturage ou pacage des moutons est financé pour favoriser le maintien d'une flore et d'une faune rares. Les contrats Natura 2000 sont établis pour une durée de 5 années.



Reconstitution d'un "tour de ville"

### La convention de gestion

Elle est adaptée aux milieux qui présentent une richesse potentielle ou réelle sur les plans floristiques et/ou faunistiques. La commune ou le particulier soucieux de maintenir ou de restaurer un patrimoine remarquable, par exemple les larris ou les milieux humides, peuvent signer une convention avec une association de protection de la nature qui se charge de l'entretien et le cas échéant, de la restauration du site avec des financements publics.

## Mettre en œuvre une gestion durable et une programmation cohérente

### Le Plan de paysage et la Charte de paysage

Il s'agit de démarches volontaires issues de collectivités privilégiant l'engagement des partenaires autour d'un projet partagé de mise en valeur du paysage. Ces démarches visent à réguler les évolutions à venir et réintroduire une qualité paysagère dans des paysages quotidiens en péril ou déstructurés. Ces démarches définissent, sur la base d'une analyse de l'identité paysagère du territoire et d'un projet à long terme, un programme d'actions et des règles d'interventions cohérentes, réglementaires et opérationnelles.

### Le guide de gestion du patrimoine arboré

C'est un outil adapté à toutes les échelles comme à tous les acteurs. Il comporte :

- un diagnostic qui analyse l'état de chaque arbre, état sanitaire (maladies, dépérissements...) et l'état mécanique (présence éventuelle de cavités, nécroses, localisation et importance...)
- un programme opérationnel établi sur une période limitée (10 à 20 ans) et pour chaque arbre ou ensembles d'arbres, les interventions nécessaires pour conserver une unité à l'ensemble arboré. Ces interventions peuvent être par exemple une taille adaptée (enlèvements de bois morts, taille d'éclaircie de houppier...) ou l'abattage suivi de replantation.

## Promouvoir les outils réglementaires ou contractuels à disposition des professionnels

Différents outils sont proposés aux propriétaires forestiers privés : le Plan Simple de Gestion, le Règlement type de Gestion et le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles concernent différentes catégories de propriétaires selon l'importance de leur surface. Ces outils engagent le propriétaire à gérer véritablement et durablement son bois tout en respectant la biodiversité. La dimension paysagère est rarement prioritaire pour les propriétaires forestiers privés sauf à proximité des sites et monuments classés où des règles de gestion s'imposent à eux.

Le Contrat d'Agriculture Durable (CAD) s'adresse aux agriculteurs. Il favorise la mise en place ou le maintien de mesures en faveur de l'environnement telles que : la plantation et l'entretien de haies, la création de mares, la réduction d'intrants (engrais...) dans les parcelles.

## Références

De nombreuses compétences professionnelles et de nombreux métiers interviennent dans un projet paysager, soit au stade du recensement, du diagnostic, du conseil, de la conception et de la réalisation (écologue, paysagiste, horticulteur, pépiniériste...). Pour s'y retrouver et savoir à qui s'adresser, les CAUE, le CRPE, et les sites Internet spécialisés fournissent les renseignements demandés. (cf adresses en dernière de couverture).



# LE PROJET PAYSAGER DU PARTICULIER

Dans les villes et villages, le bâti domine associé aux jardins, parcs et espaces verts des particuliers. Pour certains quartiers récents ou lotissements, les jardins et les clôtures forment une des principales caractéristiques de l'identité communale contemporaine.

Chaque propriétaire peut aménager son terrain comme il le veut à condition de respecter les contraintes réglementaires. Il a aussi intérêt à offrir les meilleures conditions de vie à ses plantations et favoriser la biodiversité.

## Concevoir simultanément l'aménagement de la parcelle, l'implantation des bâtiments et la gestion à long terme

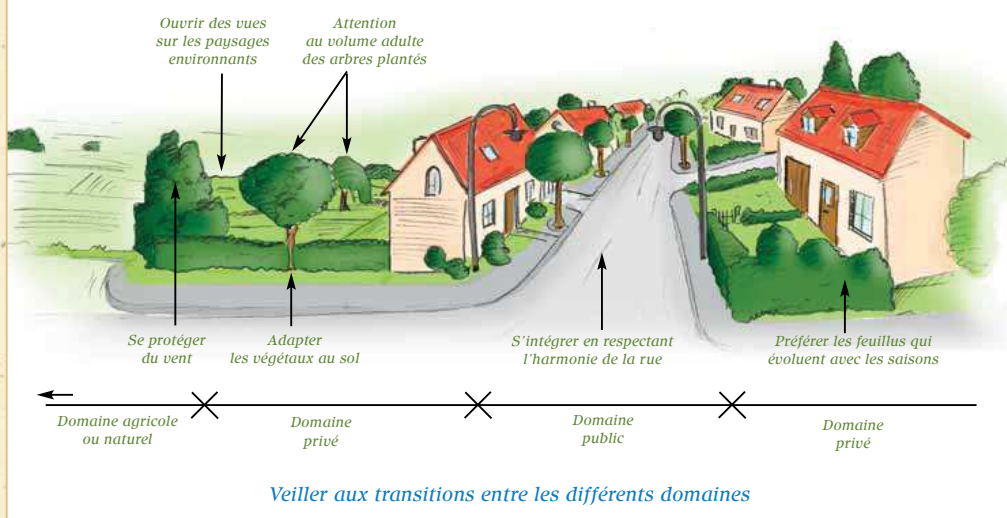
L'aménagement d'une parcelle répond aux ambiances de vie recherchées par le propriétaire : jardin, bosquet, potager... et à des besoins fonctionnels : stationnement, desserte automobile, stockage, espace de jeux...

- Pour garantir les conditions de vie et de développement à long terme des plantations, il faut tenir compte de l'ensemble des paramètres :
- la nature du sol et du sous-sol,
  - le relief avant travaux et après travaux (déblais, remblais...),
  - la présence de l'eau, l'ensoleillement, les vents dominants,
  - la présence de bâtiments à proximité soit sur la parcelle soit sur les parcelles voisines ou l'espace public,
  - la taille des végétaux à l'âge adulte.

## S'insérer dans le paysage en respectant le code civil et le règlement d'urbanisme

La plantation d'arbres ou de haies obéit à des règles générales décrites dans le Code Civil (articles 667 à 673) et dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ou, si la commune en possède un, dans le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.). Ces règles imposent la prise en compte de l'environnement existant (paysager, bâti

Pour le choix des végétaux, tenir compte de l'exposition au soleil, aux vents...



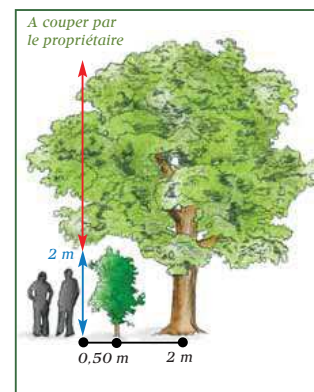
et arboré) pour tout projet afin d'en faciliter l'insertion et assurer une continuité paysagère.

Les plantations de haies ou d'aménagement, ainsi que l'abattage de plantations existantes peuvent être soumis à autorisation. Il faut étudier les éventuelles servitudes d'urbanisme appliquées à la parcelle, liées soit aux réseaux aériens (électricité et téléphone), souterrains (cavités, réseaux, gaz...) soit à une protection particulière: une zone de protection spécifique (ZPPAUP), aux abords de monuments historiques ou dans un site classé (se renseigner en Mairie). Le Code Civil s'attache au respect du voisinage: éviter par exemple d'occulter totalement le terrain riverain de l'ensoleillement par des plantations de grande hauteur.

Les règles du Code Civil sont différentes pour les végétaux âgés de plus de 30 ans ou si la faible distance résulte d'une division de parcelle postérieure aux arbres. Pour les arbres, on aura intérêt à prévoir le développement adulte et donc une distance de plantation de l'ordre de 6 m vis-à-vis de la limite de la propriété.

Les végétaux plantés sur la limite séparative sont considérés comme mitoyens et les frais d'entretien sont à partager. On peut contraindre un voisin à couper les branches qui dépassent

mais seul le propriétaire réalise les travaux nécessaires. En revanche, les racines envahissantes peuvent être coupées par le riverain.



## Le "volet paysager" du permis de construire

Dans le cadre du permis de construire, la description des plantations existantes avant travaux (abattues ou conservées) et des plantations futures est obligatoire. Elle est mentionnée dans le «volet paysager» qui comprend : la note écrite, le plan de masse, sur les photographies et les perspectives avant/après travaux.

## Favoriser le maintien d'une faune diversifiée et variée

Un paysage vivant dépend aussi de la diversité et de l'importance de la faune naturelle. Certains gestes simples favorisent la biodiversité à l'échelle de la parcelle individuelle :

- la plantation de haies mixtes plus favorables à la biodiversité qu'une haie mono spécifique.

- la pose de nichoirs adaptés à différentes espèces, densifie les sites de nidifications potentiels.
- le maintien du lierre sur le tronc des vieux arbres nourrit la faune en période hivernale grâce aux baies produites par l'espèce et augmente les potentialités de nidification.
- le stockage de branches issues des produits de taille ou d'élagage servira de refuge à des espèces comme le hérisson.
- le compostage des déchets végétaux produira un compost riche avec une faune du sol abondante (vers de terre...) qui nourrira la faune vertébrée (oiseaux et mammifères).



La pose de nichoirs adaptés aux différentes espèces renforcera la biodiversité



L'aménagement de la parcelle ne doit pas porter préjudice aux parcelles voisines et à l'espace public

## Références

- "Pour ceux qui veulent construire une maison - Étudier avant de décider", C.A.U.E. de la Somme, 2003
- "Plantons dans l'Oise", CAUE de l'Oise
- Site internet juridique Légifrance : <http://www.legifrance.gouv.fr>
- "Cultiver son espace de vie", CAUE de l'Aisne, 2003.
- "Nichoirs & Cie" - B, Bertrand et T. Laversin, Éditions de Terran.



# LE CHOIX ET LA PLANTATION DES VÉGÉTAUX

Un bon choix de plantation, nécessite avant tout l'analyse des références locales que le projet viendra prolonger, conforter ou réinterpréter (voir pages 3 à 24). Il évitera ainsi l'emploi de végétaux et la constitution de structures végétales en totale opposition avec les caractéristiques identitaires du paysage. Pour constituer un cadre végétalisé pérenne et facile à entretenir, le choix des végétaux est donc primordial. Les essences doivent être choisies en fonction de différents critères, sinon le végétal risquerait de mal se développer ou de subir des tailles inadéquates entraînant des mutilations.

## Des essences adaptées et bien associées entre elles

### Quelle forme ?

La forme est avant tout un choix esthétique :

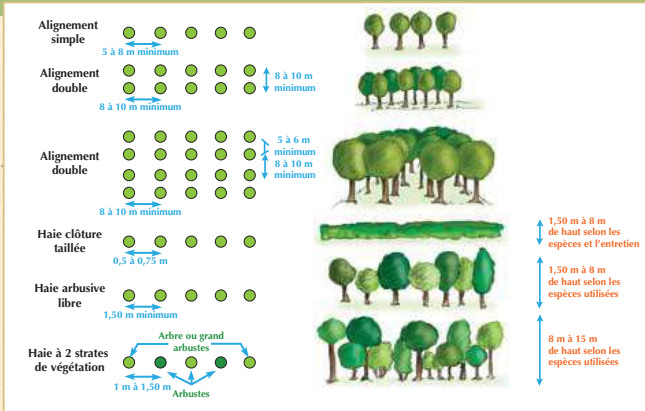
- Les formes naturelles des végétaux sont issues de leurs caractéristiques, de leur adaptation au milieu (sol, lumière, climat). Les silhouettes des végétaux adultes peuvent être très spectaculaires ou particulières comme dans le cas de formes pleureuses ou colonnaires.

- Les formes architecturées résultent d'un choix de taille qui est aujourd'hui principalement d'ordre esthétique : arbres têtards, alignements taillés en marquise, topiaires, etc....

### Quelle place prévoir ?

Certaines réflexions préalables sont nécessaires :

- Apprécier les exigences climatiques et techniques : type de sol, ensoleillement, vent, humidité... cf espèces de la palette végétale indicative.
- Imaginer le développement adulte des plantations (densité des feuillages, ombre portée) évitera les fréquentes erreurs vis-à-vis de l'environnement bâti ;
- Évaluer les contraintes du site : réseaux aériens ou enterrés, servitudes... ;
- Définir l'espace disponible : proximité des façades, stationnements, distances réglementaires.



### Les dimensions des essences sont classées selon la taille adulte :

- Les arbres dits de première grandeur (20 à 35 m de haut) comme le peuplier ou le hêtre...
- Les arbres dits de seconde grandeur (15 à 25 m de haut) avec l'érable champêtre...
- Les arbres dits de troisième grandeur (8 à 15 m de haut) pour lesquels la différence avec les grands arbustes est faible : pommiers et poiriers ;
- Les grands arbustes (7 à 12 m de haut) avec le houx, le cornouiller mâle, le noisetier ou le lilas commun.
- Les petits arbustes ; moins de 7 m de haut où l'on trouve les fusains, hortensias, spirées...

### Quelles associations ?

Suivant l'ambiance et l'aspect recherchés, différentes associations sont à envisager pour former des alignements (homogène ou diversifié), des bosquets, des massifs, des haies

(homogènes, champêtres, fleuries, brise-vent...). Une composition peut associer des arbres, arbustes, rosiers, plantes vivaces et sa réussite dépend de quelques principes : pour les vivaces et petits arbustes, planter ensemble plusieurs pieds de la même espèce ; utiliser des essences locales comme base de composition, éviter les essences trop horticoles...). Le choix des essences pourra être aussi fonction de l'aspect des feuillages, des couleurs (feuilles et fleurs), des variations au fil des saisons et de la vitesse de croissance...

Pour des raisons sanitaires (maladies, insectes), planter plusieurs espèces quel que soit le projet. Tenir compte du tempérament de chacune des espèces notamment vis-à-vis des besoins en lumière : le Houx demande ombre et humidité pour se développer, le Fusain d'Europe exige beaucoup de lumière par exemple.

## Réussir sa plantation

Le stress de la plantation doit être réduit par un soin particulier apporté aux opérations de préparation du terrain et de plantation :

- ameublir le sol en profondeur en créant une fosse de plantation conséquente adaptée à la taille du plant et à ses dimensions à l'âge adulte. D'une façon générale, ouvrir un volume au moins équivalent à 3-4 fois le volume racinaire du plant : prévoir une fosse de plantation de 9 à 15 m<sup>3</sup> pour les arbres et 1 à 3 m<sup>3</sup> pour les arbustes. L'apport de terre végétale se justifie surtout lorsque la nature de la terre est peu favorable aux végétaux arborés (sol calcaire superficiel).
- travailler le sol en conditions sèches ou ressuyées et pour les sols argileux, la préparation doit être commencée l'été qui précède la plantation pour que les intempéries (gel, pluies...) ameublissent les parois de la fosse.
- apporter du compost en surface et le cas échéant, sable et graviers si l'argile domine.

## Choisir des plants de qualité

Les plants sont aujourd'hui vendus sous différents modes de conditionnement : racines nues, mottes ou contenants (pot). Les racines nues, moins chères, réduisent la période de plantation par rapport à une motte ou un pot. Lors de l'achat, il faut :

- Vérifier que le tronc et les branches du plant ne présentent pas de grosses blessures. Les plaies de taille doivent être bien cicatrisées ;
- Contrôler l'absence de parasites et maladies (larves, champignons...);
- Pour les arbres, veiller à ce que la tige soit droite (éviter les sujets visiblement étêtés) et la ramification présente bien équilibrée ;
- Les racines nues doivent être maintenues fraîches entre l'arrachage et la plantation du plant ;
- Éliminer les plants dont le système racinaire s'enroule dans le pot ou godet.

## Nommer les espèces avec précision

Pour éviter les confusions entre les espèces, un code international désigne chacune des espèces qui possède ainsi un nom botanique ou scientifique. Il se compose d'un nom de genre suivi d'un nom d'espèce. D'autres informations peuvent s'y ajouter : nom de variété



Le nom scientifique identifie l'espèce avec certitude

entre guillemets et nom d'hybride précédé d'un X. À vocation scientifique, le nom botanique évite les erreurs lors de la commande auprès du pépiniériste : par exemple, planter du chêne peut conduire à un échec avec le Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra) en présence de calcaire alors que le Chêne sessile (Quercus petraea) s'épanouirait mieux sur ce même sol.

À l'achat, préciser le nom scientifique. Pour s'y retrouver dans la nomenclature, des ouvrages spécialisés décrivent et identifient les différentes espèces. La visite d'un arboretum (collection d'arbres) permet de visualiser les espèces et de découvrir l'étendue de la palette végétale.

## Etre vigilant avec les plantes toxiques :

Bien que la très grande majorité des végétaux ne soit pas toxique, il est conseillé de s'assurer de sa non-toxicité auprès de votre pharmacien avant de consommer tout ou partie d'un végétal. Les cas d'intoxication mortelle les plus fréquents résultent de la consommation de branches d'if ou de laurier r é c e m e n t taillées, déposées dans des pâturages où se trouvent des bovins et équidés.



Le laurier (Prunus laurocerasus) fait partie des plantes toxiques

Des problèmes généralement moins graves peuvent survenir avec certaines espèces épineuses, problèmes d'allergies également avec principalement le pollen de certaines espèces...

## Eviter d'introduire des plantes invasives :

L'introduction, volontaire ou non, de plantes non autochtones issues d'autres pays ou continents a provoqué des dégâts dans les écosystèmes car certaines de ces plantes sont vite devenues envahissantes au point d'être qualifiées de pestes végétales. Outre la modification des écosystèmes, la présence de ces plantes entraîne d'autres risques pour l'homme tels que allergies, brûlures par contact avec la sève, coûts d'entretien... Les cas les plus problématiques concernent notamment les jussies pour les zones humides, les renouées du Japon et de Sakhaline, le Buddléa pour les zones remblayées le Cerisier tardif en milieu boisé et l'Ailanthé du Japon en milieu dunaire et sableux.



Des plantes introduites envahissent nos milieux naturels ici la Renouée du Japon

## Références

- "Petit guide de quelques plantes invasives aquatiques et autres du nord de la France", Conservatoire Botanique National de Bailleul ;
- "Espèces invasives : infrastructures et urbanisme", DIREN Picardie, 2005
- "Le Grand livre des haies", Denis Pépin, Ed Larousse, 2005
- "Cultiver son espace de vie - planter un arbre, planter une haie, fleurir son lieu de vie, son lieu de travail", CAUE de l'Aisne 2003
- "Le jardin, une source inépuisable d'inspiration - T. Conran et D. Pearson - Gründ 1998
- "Jardins à visiter en Picardie, Association des Parcs et Jardins de Picardie - Manoir des Fontaines, 60300 Baron - Tél. : 03 23 82 62 53 e.mail : picardie@jardins-et-fleurs.com



# LA GESTION ET L'ENTRETIEN D'UN PATRIMOINE VIVANT

La plantation réalisée, un travail constant et régulier de surveillance, d'accompagnement du développement du végétal s'impose sur une durée minimale de 3 à 5 années : il est toujours préférable d'anticiper les opérations de taille par exemple. Une intervention tardive pour tenter de modifier la forme ou d'éliminer des branches trop développées risquerait alors de provoquer des désordres susceptibles de contrarier la pérennité de l'arbre ou de le rendre dangereux à moyen ou long terme. D'une façon générale, les arbres supportent mal les interventions brutales ou excessives et s'accommodent beaucoup mieux, si besoin, de soins réguliers et raisonnables.

## Les 3 premières années : assurer la réussite de la plantation

Les entretiens des 2-3 premières années visent à assurer la reprise et la croissance des végétaux. Il est donc recommandé de suivre les conseils suivants :

### • Les apports de fertilisants de type engrais sont inutiles :



ils perturbent la reprise des plants. L'apport de matière organique en surface sera beaucoup plus efficace et limitera l'évaporation de l'eau du sol.

### • Mettre en place un paillage sur 1 m<sup>2</sup> autour de chaque plant pour limiter la concurrence herbacée principalement graminée. Le pailla-



ge limite l'évaporation de l'eau du sol et réduit les entretiens. Limiter les désherbages chimiques car le dosage correct des produits est difficile et les plants absorbent les émanations.

### • Raisonner l'arrosage

car un excès est aussi néfaste au végétal qu'un manque d'eau : les techniques décrites ci-dessous (binage, paillage) seront souvent plus efficaces en complément aux arrosages.



### • Surveiller les tuteurs et colliers

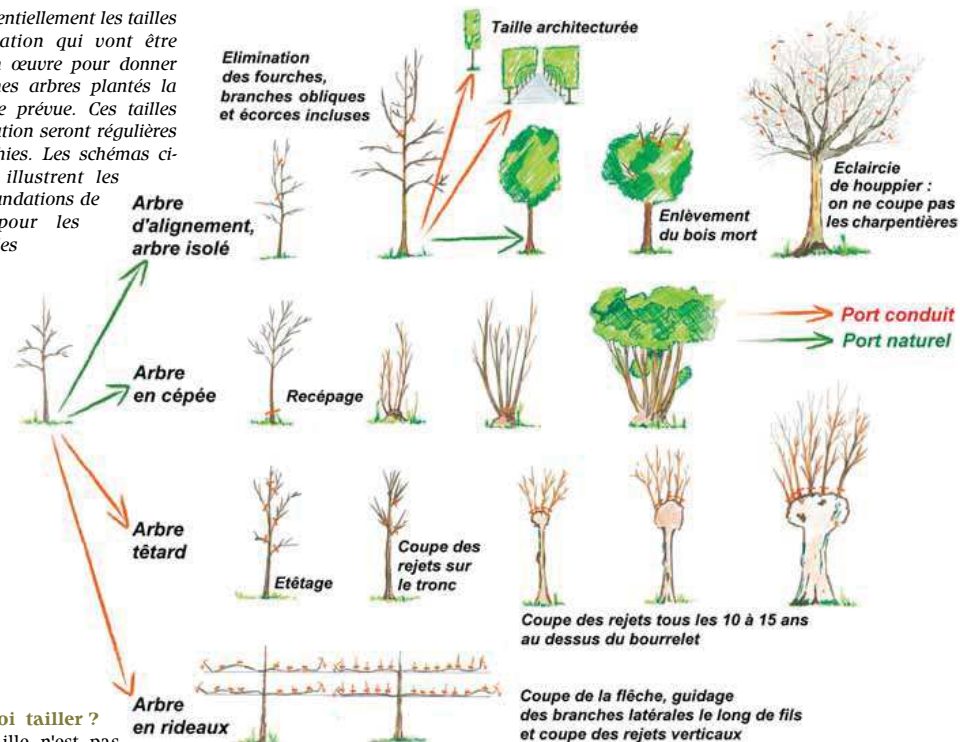
qui risquent d'étrangler, frotter et fragiliser la pousse du jeune arbre. Les tuteurs seront enlevés généralement après trois années et cinq au maximum.

### • Les tailles ne sont généralement pas nécessaires la première année sur les arbres. Sur les autres plants (arbustes, haies...) on pourra rabattre les pousses les plus vigoureuses dans une proportion de 1/3 à 50% de la hauteur.



## La taille de formation des jeunes sujets, pour obtenir la forme souhaitée et éliminer les défauts, de 3 à 15 ans après la plantation

C'est essentiellement les tailles de formation qui vont être mises en œuvre pour donner aux jeunes arbres plantés la silhouette prévue. Ces tailles de formation seront régulières et réfléchies. Les schémas ci-dessous illustrent les recommandations de tailles pour les principales formes.



### Pourquoi tailler ?

Si la taille n'est pas nécessaire au développement de l'arbre, elle est parfois souhaitable pour répondre à des objectifs précis tels que :

- Préparer une forme, une silhouette architecturée (arbre têtard, topiaire, rideau...);
- Éliminer des défauts tels que les écorces incluses qui pourraient rendre l'arbre dangereux;
- Favoriser la floraison des arbres ou arbustes à fruits et à fleurs;
- Sous certaines conditions, la taille permet de rajeunir un végétal;
- Supprimer le bois mort, entretenir une forme, limiter le développement de la tête (houppier de l'arbre)...

### Utiliser une technique adaptée

Sur les jeunes plantations, les scies à double denture et les sécateurs sont préférables à la tronçonneuse qui sera utilisée pour les coupes plus importantes. (voir page 32 et 33).

### Quand tailler ?

Si l'hiver est la période la plus propice à l'élagage parce que l'absence de feuilles facilite ces interventions, il est biologiquement préférable de tailler pendant la période de végétation en dehors de la montée de sève, soit de mars à fin juin : la présence de la sève favorise la cicatrisation de la plaie.

Pour les arbres têtards en revanche, l'objectif de faciliter la production de nombreux et vigoureux rejets, suppose de tailler plutôt de janvier à fin mars.

## Références

- Guide des bonnes pratiques d'emploi des produits phytosanitaires - Groupe Régional Eaux et Produits Phytosanitaires Picardie 2004
- Des formations sont proposées aux personnels des communes par le Centre National de la Fonction Publique Territoriale.



# LA TAILLE DANS LES REGLES DE L'ART

La taille ne peut être improvisée : la connaissance du fonctionnement biologique est indispensable pour éviter de traumatiser l'arbre et le rendre dangereux à moyen terme. Il n'est pas question ici de présenter toutes les techniques de taille, mais de rappeler simplement celles qui sont recommandées pour les arbres : chaque espèce, chaque forme font appel à une ou des tailles spécifiques.

L'ensemble des feuilles constituent, avec les charpentières, le houppier de l'arbre. Il assure le développement de l'arbre. Toute intervention qui vise à supprimer des branches affaiblira l'arbre si le volume de branches éliminées est trop important. Tailler ou élaguer un arbre impose le respect de règles simples au mépris desquelles on fragilise l'arbre et on le rend dangereux.

## Règles de taille et d'élagage

- Tailler modérément et régulièrement en enlevant 20% du volume foliaire à chaque passage et jamais plus de 40% ;



- Intervenir sur des branches de faible diamètre sachant que la vitesse de cicatrisation d'une plaie se situe autour de 1 cm par an sur le rayon ;



- Respecter le bourrelet de cicatrisation situé à la base de chaque branche ;



- Ne jamais couper de branche de diamètre proche de celui du tronc ;



- Lorsque les branches sont partiellement coupées, maintenir un tire-sève qui irriguera la plaie et évitera la dégradation du bois mis à nu ;



- Éliminer prioritairement les écorces incluses dont les branches s'effondrent très facilement lorsqu'elles se développent.



## Comment intervenir à bon escient sur les arbres adultes :

Trop souvent, les arbres adultes sont mutilés en raison de la méconnaissance des règles biologiques qui président au fonctionnement de l'arbre : les coupes sont réalisées sans discernement, pour répondre à un besoin. La taille et l'entretien d'un arbre adulte réclament des précautions élémentaires.

## Diagnostiquer précisément les raisons de l'élagage ou de la taille :

- Évaluer le volume des branches à couper et la façon dont ce volume pourra être éliminé en une ou plusieurs fois pour préserver l'arbre et ne pas le rendre dangereux ;
- Éviter tous travaux susceptibles de perturber le fonctionnement racinaire et le bon ancrage de l'arbre : creusement de tranchées, enterrément du collet, dérasement de la couche végétale ou tassement excessif des horizons superficiels par le piétinement.

## Quel type de taille ?

Selon les objectifs de taille définis ci-dessus, on choisira la taille appropriée

Les principales tailles d'entretien des arbres adultes :

### Taille d'éclaircie de houppier

Cette pratique est peu connue dans la mesure où elle requiert des compétences particulières, en particulier la technique du grimper. Elle permet de visiter et d'intervenir sur l'ensemble du houppier de l'arbre qui sera allégé du bois mort, les branches dangereuses peuvent être allégées, haubanées et l'éclaircie peut améliorer l'éclaircissement d'une façade occultée par le houppier de l'arbre.



### Taille de mise en sécurité :

Il s'agit essentiellement, dans les lieux fréquentés par le public, d'éliminer le bois mort et toutes branches susceptibles de présenter un danger potentiel en raison de la dégradation de son bois.



### Taille de maintien des formes architecturées

Ces tailles, régulières, veillent au maintien de la forme réalisée lors des tailles de formation (arbre têtard, arbres palissés...).



## Choisir une entreprise qualifiée pour les travaux à réaliser

Planter, abattre et tailler un arbre sont des opérations distinctes qui requièrent des compétences différentes. C'est la raison pour laquelle des qualifications ont été créées depuis 1970. Qualipaysage est une association qui définit et octroie les qualifications correspondantes à différents travaux auxquels ces entreprises sont confrontées. Pour l'élagage, les qualifications sont référencées E140 et E141. La qualification E141 concerne les grimpeurs élagueurs. Le choix d'entreprises qualifiées ne doit pas être exclusif car de nombreuses entreprises non qualifiées possèdent un savoir-faire et une expérience qui valent qualification.

Tous travaux de taille et d'élagages peuvent faire référence au Cahier des Clauses Techniques Générales, fascicule 35 qui définit les règles des professionnels de l'arboriculture, il est toujours possible pour une commune, de compléter cette référence par un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) qui précisera les règles spécifiques auxquelles l'entreprise devra se soumettre pour la bonne conduite du chantier.

## La technique du grimper, préférable à l'utilisation de la nacelle



Dans les arbres adultes, la technique du grimper est particulièrement recommandée car on intervient sur l'ensemble du houppier à la différence de la nacelle qui accède uniquement à la périphérie et génère souvent des tailles sévères.

## Références

- *La taille des arbres d'ornement, du pourquoi au comment* - Christophe Dréno - IDF Éditions 1999
- *"L'arboriculture urbaine"*, L. Maillet, C. Bourgerly, IDF Éditions
- *La taille et le palissage* - David Joyce - Éditions Nathan
- *Taille et entretien des arbres du patrimoine - guide des bonnes pratiques*, CRPE/ Conseil Général de la Somme 2001



# LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROTECTION

La prise en compte du végétal dans les projets d'aménagement et de planification est obligatoire, qu'ils soient menés à l'échelle communale ou celle de la parcelle privée. Le type et le niveau de la protection choisie seront différents selon la nature et le degré d'intérêt du patrimoine arboré.

## Les outils de protection du patrimoine arboré

### La protection au titre des sites et monuments naturels

La loi définit deux niveaux de protection basés sur l'intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque des sites : l'inscription et le classement. Peu fréquente, la protection de sujet ou ensemble de sujets végétaux remarquables peut être envisagée. Leur destruction et les modalités de gestion ou d'intervention, hors entretien courant, sont encadrées par un régime d'autorisation spéciale ministérielle ou préfectorale. La protection des sites peut être assortie d'un document de gestion spécifique.

L'inscription concerne des sites dont l'intérêt est suffisant pour mériter une maîtrise raisonnée de son évolution.

Le classement est réservé aux sites plus exceptionnels dont l'intérêt justifie une politique rigoureuse de préservation.

### La protection au titre de la richesse écologique

Reconnus pour leurs qualités écologiques exceptionnelles ou pour la présence d'une espèce animale ou végétale patrimoniale identifiée dans un périmètre défini, les Réserves Naturelles, Arrêtés de Biotope ou Site du réseau « Natura 2000 » s'accompagnent de documents de gestion définissant les modalités d'entretien et de gestion à long terme de ces milieux.

### La protection au titre du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAU)

Couvrant un espace plus vaste que le périmètre de 500m autour des monuments historiques, la ZPPAU affirme une vocation paysagère et un intérêt particulier pour les structures végétales, composant l'espace. Dans le cadre des dispositions réglementaires ou du cahier de recommandations, des préconisations relatives à la mise en valeur des structures végétales peuvent être édictées. La ZPPAU est une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Elle est instituée par la commune en accord avec l'Etat (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

### La protection dans le cadre de l'aménagement foncier et du droit rural

La protection du végétal est prise en compte dans le cadre d'opération d'aménagement foncier. Boisements, haies ou alignements peuvent ainsi être identifiés lors d'un remembrement comme structures végétales à conserver, voire à reconstituer ou constituer. Leur destruction est alors soumise à autorisation du Préfet. Une disposition du Code Rural prévoit en outre la protection de ces mêmes structures en dehors d'une démarche d'aménagement foncier (article L.123-8 du Code Rural).

### La protection dans le cadre de la planification urbaine

Selon sa taille et les enjeux de protection, ou de développement, une commune, ou un regroupement de communes, peut se doter d'un document d'urbanisme sous forme soit d'une carte communale, soit d'un P.L.U. .

• **La carte communale** est un document d'urbanisme simple qui organise le développement de la commune et indique le périmètre de constructibilité. Les éléments paysagers à protéger ou à mettre en valeur peuvent y être mentionnés. Il ne comporte pas de règlement spécifique, le Règlement National d'Urbanisme s'applique dans toute la commune. Une palette végétale pour les plantations peut être indiquée en référence sous forme de recommandations.

• **Le Plan Local d'Urbanisme** est un document de planification urbaine spécifique à la commune, établi dans le respect des principes de développement durable sur l'intégralité du territoire communal.

Il comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), un règlement et des documents graphiques qui définissent le zonage et les conditions qui s'y rapportent ; des annexes mentionnent l'ensemble des servitudes s'appliquant dans la commune.

**Le P.L.U. est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux d'aménagement, de constructions, comme de plantations.**

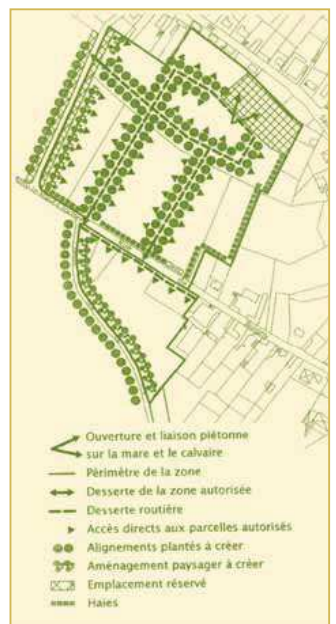
Parmi les différents documents qui constituent le P.L.U., certains encadrent plus particulièrement le projet paysager et arboré :

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (voir page 24)

### Les orientations d'aménagement

Elles précisent les dispositions nécessaires à l'évolution d'un secteur ou à un aménagement particulier (création d'un tour de ville, d'un espace public...).

Dans ce cadre, elles peuvent identifier les structures végétales à conserver, à renforcer, voire à créer pour recomposer la trame végétale du secteur concerné.



### Le zonage et le règlement

Le zonage délimite notamment des périmètres N (espaces Naturels et

Forestiers) ou A (Agricole) propices au maintien du caractère agricole ou naturel du territoire.



À l'intérieur des périmètres U (espace Urbain) et AU (A Urbaniser), le règlement définit les règles de plantations notamment en terme de clôtures végétales. L'édification de clôture (haie) est soumise à autorisation sauf pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

Les structures végétales caractéristiques de l'identité communale (bois, alignements, réseau de haies, arbre remarquable isolé...) pourront être protégées au titre des "éléments paysagers remarquables" ou, quand l'intérêt est majeur, au titre des **Espace Boisés Classés**. La destruction de ces éléments est alors soumise à un régime d'autorisation et les modalités de leur gestion sont définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement. Cette disposition ne concerne pas les bois soumis au Régime Forestier, ceux dont les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière et ceux qui sont dotés d'un Plan Simple de Gestion agréé du même CRPF.

## Les inventaires du patrimoine végétal

### L'Atlas des paysages départementaux

Ce document de connaissance décrit l'état des lieux des réalités géographiques, sociales et culturelles du territoire. Il identifie également les dynamiques d'évolutions des paysages de notre quotidien et recense les paysages les plus emblématiques de nos territoires. Chaque département picard est doté d'un Atlas de paysage.

### L'Inventaire des arbres remarquables

Ce recensement des arbres remarquables de chaque département donne une lecture de la richesse du patrimoine végétal. Les arbres recensés sont décrits sous l'angle de leurs dimensions, de leur spécificité et de la valeur historique ou légendaire qui leur sont associés.

### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

C'est un inventaire des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes, soit sur la présence d'espèces floristiques ou faunistiques rares et menacées. Une ZNIEFF n'est pas en soi une mesure de protection mais un élément d'expertise qui signale, le cas échéant, la présence d'habitats naturels ou d'espèces remarquables protégées par la loi.

## Références

- "Les droits de l'arbre", aide-mémoire des textes juridiques, Ministère de l'Écologie et du Développement Durable - juin 2003. Accessible sur <http://www.environnement.gouv.fr>
- "Pour un urbanisme attentif aux patrimoines de la commune - étudier avant de décider", CAUE de la Somme, 2005
- Site internet juridique Légifrance : <http://www.legifrance.gouv.fr>
- Arbres remarquables de l'Aisne Cpié Merlieux, 2005
- Paysages de l'Aisne CAUE de l'Aisne, 2002
- Atlas des paysages de l'Oise, DIREN de Picardie/Atelier 15, 2005
- Atlas des paysages de la Somme, DIREN de Picardie/ Atelier Traverses, 2006





## Adresses utiles

- **Conseil Régional de Picardie**

11 Mail Albert Ier 80026 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 97 37 37

Courriel : [webmaster@cr-picardie.fr](mailto:webmaster@cr-picardie.fr)

- **Direction Régionale de l'Environnement - Picardie (DIREN)**

56 rue Jules Barni 80040 AMIENS Cedex Tél : 03 22 82 90 40 Fax : 03 22 97 97 89

- **Centre Régional de la Propriété Forestière Nord Pas de Calais - Picardie (CRPF)**

96 rue Jean Moulin 80000 AMIENS Tél : 03 22 33 52 00 Fax : 03 22 95 01 63

Courriel : [nordpicardie@crpf.fr](mailto:nordpicardie@crpf.fr)

- **Conservatoire des Sites Naturels de Picardie**

1 place Ginkgo, Village Oasis 80044 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 89 63 96 Fax : 03 22 45 35 55

mél : [contact@conservatoirepicardie.org](mailto:contact@conservatoirepicardie.org)

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de la Somme**

5 rue Vincent Auriol 80000 AMIENS Tél : 03 22 91 11 65 Fax : 03 22 92 29 11

Courriel : [caue80@caue80.asso.fr](mailto:caue80@caue80.asso.fr) et Site internet : [caue80.com](http://caue80.com)

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Aisne**

34 rue Serurier 02000 LAON Tél : 03 23 79 00 03 Fax : 03 23 23 47 25

Courriel : [caue02@tiscali.fr](mailto:caue02@tiscali.fr) et Site internet : [caue02.com](http://caue02.com)

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Oise**

La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY Cedex

Tél : 03 44 58 00 58 Fax : 03 44 57 76 46

Courriel : [caue60@wanadoo.fr](mailto:caue60@wanadoo.fr) et Site internet : [caue60.com](http://caue60.com)

### Crédit photos :

CAUE de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme ; Conservatoire des Sites Naturels de Picardie (photo p.8), CRPF

### Crédits illustrations :

CAUE de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme , CRPF et Grand Nord

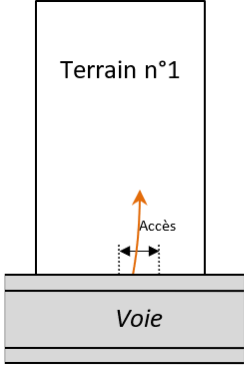
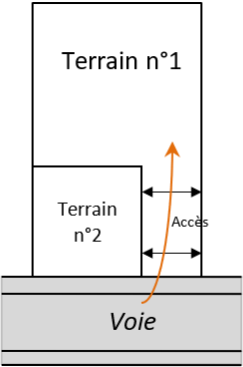
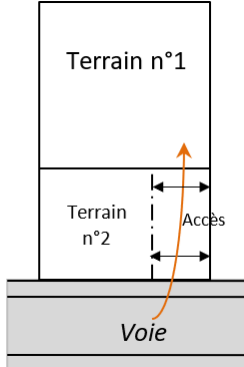
### Ont contribué à la rédaction de cette brochure :

Jacques Barret, Bertrand Bès, Joël Byé, Claire Coulbeaut, Thérèse Rauwel, Gérald Reman, Bruno Stoop, F-X Valengin

Avec le soutien financier du Conseil Régional de Picardie et de la DIREN - Picardie



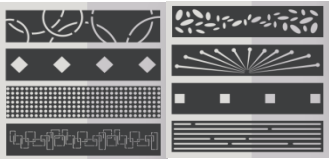
## **ANNEXE 6 LEXIQUE**

ACCES	<p>L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie de desserte (publique ou privée). Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div data-bbox="400 443 644 936"> <p><b>Cas 1</b></p>  <p><i>Exemple d'un accès direct</i></p> </div> <div data-bbox="767 443 1011 936"> <p><b>Cas 2</b></p>  <p><i>Exemple d'un accès direct en situation de terrain en rideau</i></p> </div> <div data-bbox="1098 443 1342 936"> <p><b>Cas 3</b></p>  <p><i>Exemple d'un accès indirect (par un passage aménagé sur fond voisin / servitude de passage)</i></p> </div> </div>
ABRI COUVERT NON CLOS (carport, abri de terrasse)	<p>Abri couvert et ouvert sur les côtés dont la structure repose sur des poteaux (il peut également être en partie adossé à une construction). Il permet généralement de protéger des aléas climatiques un ou plusieurs véhicules (carport) ou une terrasse (abri de terrasse).</p> <p>NB : une pergola n'est pas un abri couvert puisqu'il s'agit d'une structure formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie servant de support à des plantes grimpantes.</p>
AFFOUILLEMENT	<p>Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et sa profondeur excède 2 m.</p>
ALIGNEMENT	<p>De manière générale, l'alignement est la limite entre une parcelle privée et le domaine public.</p> <p>Dans le présent règlement, la notion d'alignement est précisée : est également considéré comme alignement toute limite entre une parcelle privée et une voie privée ouverte à la circulation publique, ainsi que toute parcelle privée et la limite d'un emplacement réservé ayant pour destination l'aménagement ou l'élargissement d'une voie de desserte ou d'un espace de stationnement.</p> <p>Ainsi les dispositions de l'article 6 s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux limites des emprises des voies ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.</li> <li>- aux limites des emprises vouées au stationnement</li> <li>- aux limites des emplacements réservés ayant pour destination l'aménagement ou l'élargissement d'une voie de desserte ou d'un espace de stationnement.</li> </ul> <p>Dans le présent règlement, ne constituent pas une limite d'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les servitudes de passage,</li> <li>- les cheminements exclusivement réservés aux piétons et cyclistes,</li> <li>- les chemins ruraux en terre,</li> <li>- les espaces verts de rencontre,</li> <li>- toute autre emprise publique existante, à créer ou à modifier qui ne constitue pas une voie.</li> </ul>

ANNEXE	Construction isolée de la construction principale, accolée ou non (garage, abri de jardin, abri bois, etc.) ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail. Une construction accolée et ayant un accès au bâtiment principal est une extension.
APPENTI	Toit à un seul versant appuyé contre un mur.
AUVENT MARQUISE	Auvent : petit toit en saillie qui sert à couvrir une fenêtre ou une porte de la pluie ou du vent. Marquise : auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre et qui sert d'abri.
BAIE	Toute ouverture dans un mur qui par sa surface ou sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, les jours de souffrance (ouverture laissant passer la lumière, mais interdisant les vues (soit à verre dormant, soit placée en hauteur), les vasistas (petite ouverture aménagée dans une fenêtre ou dans une porte, constituée d'un vantail pivotant indépendamment ; ou fenêtre installée dans le pan d'une toiture ou dans un mur, assurant la ventilation et l'éclairage des combles ou d'une cave).
CLOTURE	Élément servant à enclore un terrain, à séparer deux propriétés. La clôture peut, pour des raisons techniques ou de respect des règles d'alignement être édifiée en retrait. Ne constitue pas une clôture au titre du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (exemple : délimitation d'un potager)
CONSTRUCTION	Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.
EMPRISE AU SOL	L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
EXHAUSSEMENT	Élévation du sol par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m <sup>2</sup> et sa hauteur excède 2 m.
EXTENSION	L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Dans le cas d'une extension horizontale, on considère dans le présent règlement que l'emprise de l'extension doit être inférieure ou égale à la moitié de l'emprise de la construction existante.
FACADES	Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois 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. Elles comprennent généralement la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).
LAMBREQUIN	Plaque allongée, souvent découpée de façon décorative, principalement utilisée au XIX <sup>ème</sup> siècle, pour dissimuler les gouttières autour d'un toit, le rouleau d'un store en haut d'une fenêtre.





LIMITES SEPARATIVES	Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains privés contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (Cf. alignement).
LOTISSEMENT	Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.
OUVERTURES CREAT DES VUES DIRECTES (et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les fenêtres</li> <li>- les portes-fenêtres</li> <li>- les balcons</li> <li>- les loggias</li> <li>- les lucarnes</li> <li>- les châssis de toit.</li> </ul>
OUVERTURES NE CREAT PAS DE VUES DIRECTES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,60 m au rez-de-chaussée.</li> <li>- les ouvertures à soufflets de petite dimension (<math>\leq 40 \times 40</math> cm)</li> <li>- les ouvertures en sous-sol</li> <li>- les portes d'entrée pleines</li> <li>- les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)</li> <li>- les pavés de verre</li> <li>- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement (une réduction de leurs dimensions est autorisée).</li> </ul>
PERGOLA	Structure formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie servant de support à des plantes grimpantes.
STRUCTURE SURMONTANT UN MUR BAHUT	Structure qui peut être en bois peint, métal ou PVC. Lorsqu'il est fait référence, dans le règlement, à des éléments décoratifs, ceux-ci peuvent par exemple prendre la forme des exemples ci-contre. 
TERRAIN OU UNITE FONCIERE	Ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.
TERRAIN NATUREL	On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction (remblai ou déblai).
VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE	Infrastructure, publique ou privée, équipée (chaussée bitumée carrossable en tout temps, disposant éventuellement de trottoirs) qui peut être utilisée par tous, sans restriction particulière. Elle permet notamment aux riverains d'accéder à leurs habitations.
VERANDA	Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une façade, présentant au minimum 2 côtés vitrés sur 3, avec un minimum de 60 % de surface vitrée. Il s'agit généralement d'une pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées, utilisée fréquemment comme salon ou jardin d'hiver. L'armature est souvent en bois ou en aluminium, parfois en PVC, en fer forgé ou en acier ; et le toit peut être plein, semi-vitré ou vitré.