

# COMMUNE DE NEUVILLE BOSC

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 6 mars 2020 approuvant le plan local d'urbanisme.

**3**

Le Maire,

## REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES



**Etudes et conseils en Urbanisme**

2, Rue Georges Chekroun - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL

Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

## SOMMAIRE

<b>DEFINITIONS</b>	page 3
<b>TITRE I - Dispositions générales</b>	page 6
<b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE Ua	page 12
CHAPITRE 2 - ZONE Ub	page 17
CHAPITRE 3 - ZONE Ue	page 22
CHAPITRE 4 - ZONE Up	page 26
CHAPITRE 5 - ZONE Ut	page 30
<b>TITRE III - Dispositions applicables aux agricoles et naturelles</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 35
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 40
<b>TITRE IV - Emplacements réservés</b>	page 44
<b>TITRE V - Liste des végétaux d'essences locales</b>	page 46
<b>TITRE VI - Charte de la communauté de communes des Sablons</b>	page 49

## DEFINITIONS

### **ALIGNEMENT**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### **BATIMENTS ANNEXES**

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...*

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

### **DENT CREUSE**

Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

### **EMPRISE AU SOL**

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

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article II.1 du règlement de chaque zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

### **EXTENSION**

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

### **FAÇADE DE CONSTRUCTION**

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

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du point médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou à la ligne d'égout du toit.

### **LIMITES SEPARATIVES**

#### **Limites latérales :**

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

#### **Limites de fonds de parcelles**

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives s'applique en tout point du bâtiment.

### **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :**

Une servitude d'utilité publique est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

**VOLUMETRIE** : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la commune de NEUVILLE BOSC.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

### **1) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :**

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U,
- le code du patrimoine,
- l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers,
- l'avis de l'autorité environnementale.

### **2) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :**

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier),
- la législation sur les carrières.

## **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### **1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.**

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de NEUVILLE BOSC comporte CINQ zones urbaines :

- **ZONE Ua** : Zone urbaine du cœur de bourg,
- **ZONE Ub** : Zone urbaine de moyenne densité reprenant les différents hameaux constitués,
- **ZONE Ue** : Zone correspondant aux équipements publics,
- **ZONE Up** : Zone urbaine de protection patrimoniale,
- **ZONE Ut** : Zone correspondant à des activités économiques touristiques.

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

Dans le P.L.U. de NEUVILLE BOSC, AUCUNE zone 1AU n'a été définie.

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

**Les zones agricoles - ZONE A :**

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

En dehors de la zone urbaine, le P.L.U. de NEUVILLE BOSC accueille une vaste zone agricole.

- **Un secteur « Aa »** a été créé pour un centre équestre existant sur le hameau de GOUPILLON.
- **Un secteur « Ah »** a été créé pour des habitations isolées localisées sur le hameau de GOUPILLON.

**Les zones naturelles - ZONE N :**

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

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

Le P.L.U. de NEUVILLE BOSC comporte également une zone naturelle, sur la partie Sud du territoire.



De plus, figurent au plan pour l'ensemble du territoire :

- les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme,
- les espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme,
- les haies, alignements d'arbres, mares protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
- les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- les risques de ruissellements et de coulées de boue à travers l'intégration des données du porter à connaissance de la Vallée de la Troesne.

#### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

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

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

#### **ARTICLE V - STATIONNEMENTS**

---

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doit être prévu dans les projets d'aménagement et de production de logements au titre de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE VI - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

---

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

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

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

---

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

- les haies et alignements d'arbres,
- les mares,
- les espaces boisés classés,
- les éléments architecturaux.

Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de NEUVILLE BOSC. Leur suppression est donc interdite. Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un massif d'espaces boisés paysagers par exemple), sous réserve d'une déclaration de travaux et que les travaux n'aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.

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

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

### Article L.151-19 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

### Article L.151-23 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

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

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **I - Usage des sols et destinations des constructions**

### **I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « Ua » est une zone urbaine du centre bourg à fort caractère patrimonial.

I.1.2 - La zone urbaine ou « Ua » concerne un secteur déjà urbanisé qu'il est possible de densifier.

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

Sont autorisés :

I.2.1 - les habitations et les locaux accessoires,

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

I.2.3 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,

I.2.4 - les bureaux.

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

Sont interdits :

I.3.1 - les activités industrielles,

I.3.2 - le stationnement de caravanes,

I.3.3 - les dépôts sauvages,

I.3.4 - les bâtiments agricoles,

I.3.5 - les entrepôts.

I.3.6 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.

I.3.7 - Dans les zones d'aléas fort de remontée de nappe, les sous-sols et piscines sont interdits.

### **I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

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

II.1.2 - La hauteur des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage.

II.1.3 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation principale, ni 6 mètres au faîtage.

II.1.4 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées soit :

II.1.4.1 - à l'alignement,

II.1.4.2 - en observant un retrait minimal de 5 mètres.

II.1.5 - Les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

II.1.6 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.4 et II.1.5, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - La côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

II.2.4 - Les toitures seront composées de 2 pentes, couvertes de matériaux naturels ardoises ou tuiles de teinte marron vieillie.

II.2.5 - En cas d'ouverture en toiture :

- les lucarnes sont obligatoires côté rue,
- les châssis de toit sont autorisés pour les façades arrières non visibles de l'espace public,
- les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades : symétrie, rythme, composition, proportion, ..., sauf en cas de contraintes techniques.

II.2.6 - L'isolation thermique par l'intérieur des constructions anciennes sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (pierre calcaire, briques, enduits...).

II.2.7 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

II.2.8 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...). La charte de la Communauté de Communes des Sablons est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.9 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.10 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites.

II.2.11 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.2.12 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage et plus largement dans les secteurs de ruissellements, les clôtures devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. Des orifices seront à créer au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.13 - Les panneaux solaires seront interdits sur les constructions anciennes et d'intérêt patrimonial afin de ne pas dénaturer l'aspect de bourg traditionnel et le patrimoine vernaculaire local, sauf pour les annexes en fond de jardin et ceux posés au sol. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

II.3.2 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Une bande non aedificandi sera à respecter (30 mètres) de manière à protéger la lisière des espaces boisés.

II.3.4 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 20% de l'espace libre.

II.3.5 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.3.6 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

## **II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

II.4.3 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par habitation.

II.4.4 - Dans le cadre d'une activité économique, le stationnement des véhicules devra être assuré sur la parcelle.

II.4.5 - Des stationnements doivent être prévus pour les vélos dans le cadre de la construction de bureaux.

## **III - Equipements et réseaux**

---

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

## **III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

III.1.2.1 - Toute construction ou installation, le nécessitant, devra disposer d'un assainissement individuel.

III.1.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement (réalisé par le SMAS) et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé. Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.
  - des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.
- Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres.

III.1.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.



## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **I - Usage des sols et destinations des constructions**

### **I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « Ub » est une zone urbaine correspondant aux hameaux, de densité moyenne.

I.1.2 - La zone urbaine ou « Ub » concerne des secteurs déjà urbanisés qu'il est possible de densifier.

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

Sont autorisés :

I.2.1 - les habitations et les locaux accessoires,

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

I.2.3 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,

I.2.4 - les bureaux.

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

Sont interdits :

I.3.1 - les activités industrielles,

I.3.2 - le stationnement de caravanes,

I.3.3 - les dépôts sauvages,

I.3.4 - les bâtiments agricoles,

I.3.5 - les entrepôts.

I.3.6 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.

I.3.7 - Dans les zones d'aléas fort de remontée de nappe, les sous-sols et piscines sont interdits.

### **I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

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

II.1.2 - La hauteur des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage.

II.1.3 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation principale, ni 6 mètres au faîtage.

II.1.4 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées soit :

II.1.4.1 - à l'alignement,

II.1.4.2 - en observant un retrait minimal de 5 mètres.

II.1.5 - Les constructions doivent :

II.1.5.1 - soit joindre une seule limite séparative,

II.1.5.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

II.1.6 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.4 et II.1.5, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - La cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

II.2.4 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

II.2.5 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades : symétrie, rythme, composition, proportion, ...

II.2.6 - L'isolation thermique par l'intérieur des constructions anciennes sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (pierre calcaire, briques, enduits...).

II.2.7 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

II.2.8 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...). La charte de la Communauté de Communes des Sablons est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.9 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.10 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites.

II.2.11 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.2.12 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage et plus largement dans les secteurs de ruissellements, les clôtures devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. Des orifices seront à créer au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.13 - Les panneaux solaires seront interdits sur les constructions anciennes et d'intérêt patrimonial afin de ne pas dénaturer l'aspect de bourg traditionnel et le patrimoine vernaculaire local, sauf pour les annexes en fond de jardin et ceux posés au sol. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

II.3.2 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Une bande non aedificandi sera à respecter (30 mètres) de manière à protéger la lisière des espaces boisés.

II.3.4 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 20% de l'espace libre.

II.3.5 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.3.6 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

#### **II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

II.4.3 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par habitation.

II.4.4 - Dans le cadre d'une activité économique, le stationnement des véhicules devra être assuré sur la parcelle.

II.4.5 - Des stationnements doivent être prévus pour les vélos dans le cadre de la construction de bureaux.

### **III - Equipements et réseaux**

---

#### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

## **III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

III.1.2.1 - Toute construction ou installation, le nécessitant, devra disposer d'un assainissement individuel.

III.1.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement, réalisé par le SMAS, et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé. Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.
  - des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.
- Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres.

III.1.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **I - Usage des sols et destinations des constructions**

### **I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « Ue » est une zone urbaine du centre bourg pouvant accueillir les équipements publics.

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

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

Sont autorisés :

- I.2.1 - les équipements d'intérêt collectif et services publics, ...
- I.2.2 - le changement de destination des constructions.

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

Sont interdits :

- I.3.1 - les activités industrielles,
- I.3.2 - le stationnement de caravanes,
- I.3.3 - les dépôts sauvages,
- I.3.4 - les bâtiments agricoles.
- I.3.5 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.
- I.3.6 - Dans les zones d'aléas fort de remontée de nappe, les sous-sols et piscines sont interdits.

### **I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées soit :

II.1.2.1 - à l'alignement,

II.1.2.2 - en observant un retrait maximal de 5 mètres.

II.1.3 - En cas de présence d'un mur protégé, la construction à réaliser ne pourra pas s'implanter en continuité.

II.1.4 - Les constructions doivent être implantées :

II.1.4.1 - soit sur une seule limite séparative,

II.1.4.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

II.1.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.2 et II.1.4, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

II.2.4 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

II.2.5 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

II.2.6 - L'isolation thermique par l'intérieur des constructions anciennes sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (pierre calcaire, briques, enduits...).

II.2.7 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine : datation....

II.2.8 - Les couleurs vives sont uniquement autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...). La charte de la Communauté de Communes des Sablons est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.9 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.10 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites.

II.2.11 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.2.12 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage et plus largement dans les secteurs de ruissellements, les clôtures devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. Des orifices seront à créer au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.13 - Les panneaux solaires seront interdits sur les constructions anciennes et d'intérêt patrimonial afin de ne pas dénaturer l'aspect de bourg traditionnel et le patrimoine vernaculaire local, sauf pour les annexes en fond de jardin et ceux posés au sol. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

II.3.2 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.3.4 - Une bande inconstructible de 30 mètres est à respecter en limite avec les espaces boisés classés.

### **II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

## **III - Equipements et réseaux**

---

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.



III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

## **III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

III.1.2.1 - Toute construction ou installation, le nécessitant, devra disposer d'un assainissement individuel.

III.1.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement, réalisé par le SMAS, et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé. Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.
  - des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.
- Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres.

III.1.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up**

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **I - Usage des sols et destinations des constructions**

### **I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « Up » est une zone à intérêt patrimonial à préserver.

I.1.2 - La zone urbaine ou « Up » concerne un secteur déjà urbanisé à préserver.

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

Sont autorisés :

I.2.1 - les extensions, modifications des constructions existantes,

I.2.2 - les annexes d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup>,

I.2.3 - le changement de destination des constructions,

I.2.4 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article précédent I.2.

### **I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

II.1.2 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation principale, ni 6 mètres au faîtage.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les toitures seront composées de 2 pentes, couvertes de matériaux naturels ardoises ou tuiles de teinte marron vieillie.

II.2.3 - En cas d'ouverture en toiture :

- les lucarnes sont obligatoires côté rue,
- les châssis de toit sont autorisés pour les façades arrières non visibles de l'espace public,
- les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades : symétrie, rythme, composition, proportion, ..., sauf en cas de contraintes techniques.

II.2.4 - L'isolation thermique par l'intérieur des constructions anciennes sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (pierre calcaire, briques, enduits...).

II.2.5 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

II.2.6 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...). La charte de la Communauté de Communes des Sablons est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.7 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites.

II.2.8 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.2.9 - Les panneaux solaires seront interdits sur les constructions anciennes et d'intérêt patrimonial afin de ne pas dénaturer l'aspect de bourg traditionnel et le patrimoine vernaculaire local, sauf pour les annexes en fond de jardin et ceux posés au sol. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

II.3.2 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 30% de l'espace libre.

II.3.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

### **II.4 - Stationnement**

II.4.1 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

II.4.2 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par logement créé.

II.4.3 - Dans le cadre d'une activité économique, le stationnement des véhicules devra être assuré sur la parcelle.

## **III - Equipements et réseaux**

---

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

## **III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

III.1.2.1 - Toute construction ou installation, le nécessitant, devra disposer d'un assainissement individuel.

III.1.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement (réalisé par le SMAS) et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé. Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.
  - des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.
- Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres.

III.1.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut**

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **I - Usage des sols et destinations des constructions**

---

### **I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « Ut » est une zone urbaine du centre bourg et du hameau du Grand Alléré accueillant des activités touristiques.

I.1.2 - La zone urbaine ou « Ut » concerne des secteurs déjà urbanisés.

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

Sont autorisés :

I.2.1 - les équipements d'intérêt collectif et services publics, ...

I.2.2 - les équipements de restauration et d'hôtellerie,

I.2.3 - les espaces de séminaires,

I.2.4 - les équipements de loisirs, culturels et sportifs,

I.2.5 - les logements de fonction ou de gardien dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

I.2.6 - les hébergements touristiques.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article précédent I.2.

I.3.1 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.

I.3.2 - Dans les zones d'aléas fort de remontée de nappe, les sous-sols et piscines sont interdits.

### **I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées soit :

II.1.2.1 - à l'alignement,

II.1.2.2 - en observant un retrait maximal de 5 mètres.

II.1.3 - En cas de présence d'un mur protégé, la construction à réaliser ne pourra pas s'implanter en continuité.

II.1.4 - Les constructions doivent être implantées :

II.1.4.1 - soit sur une seule limite séparative,

II.1.4.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

II.1.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.2 et II.1.4, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que béton cellulaire, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

II.2.4 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

II.2.5 - L'isolation thermique par l'intérieur des constructions anciennes sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (pierre calcaire, briques, enduits...).

II.2.6 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine : datation....

II.2.7 - Les couleurs vives sont uniquement autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...). La charte de la Communauté de Communes des Sablons est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.8 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.9 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites.

II.2.10 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).



II.2.11 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage et plus largement dans les secteurs de ruissellements, les clôtures devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. Des orifices seront à créer au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.12 - Les panneaux solaires seront interdits sur les constructions anciennes et d'intérêt patrimonial afin de ne pas dénaturer l'aspect de bourg traditionnel et le patrimoine vernaculaire local, sauf pour les annexes en fond de jardin et ceux posés au sol. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

II.3.2 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 20% de l'espace libre.

II.3.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.3.5 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Une bande non aedificandi sera à respecter (30 mètres) de manière à protéger la lisière des espaces boisés.

### **II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

## **III - Equipements et réseaux**

---

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

### **III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

III.1.2.1 - Toute construction ou installation, le nécessitant, devra disposer d'un assainissement individuel.

III.1.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement, réalisé par le SMAS, et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé. Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.
  - des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.
- Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres.

#### III.1.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Un secteur « Aa »** a été créé pour un centre équestre existant sur le hameau de GOUPILLON.
- **Un secteur « Ah »** a été créé pour des habitations isolées localisées sur le hameau de GOUPILLON.

## **I - Usage des sols et destinations des constructions**

### **I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « A » est une zone agricole, elle reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

I.1.2 - La zone agricole ou « A » concerne les secteurs non urbanisés à vocation agricole.

I.1.3 - Un secteur « Aa » a été créé pour un centre équestre existant sur le hameau de GOUPILLON.

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

#### **I.2.1 - Sont autorisés dans la zone A :**

I.2.1.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

I.2.1.2 - Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

I.2.1.3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

I.2.1.4 - Les constructions et installations liées aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées.

I.2.1.5 - Les constructions et installations agricoles liées à la diversification de l'activité à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère agricole des exploitations. Les bâtiments concernés sont identifiés sur le document graphique du zonage.

I.2.1.6 - Les affouillements et exhaussements liés à l'activité agricole.

I.2.1.7 - Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

I.2.1.7.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol),

I.2.1.7.2 - de la construction d'annexes dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,

I.2.1.7.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

I.2.1.7.4 - Les annexes seront limitées à une par parcelle et ne devront pas dépasser la surface de 40 m<sup>2</sup>.

#### I.2.2 - Sont autorisés dans le secteur Aa :

I.2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires au centre équestre,

I.2.2.2 - Les abris pour chevaux,

I.2.2.3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

I.2.2.4 - Les affouillements et exhaussements liés à l'activité équestre.

I.2.2.5 - Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

I.2.2.5.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol),

I.2.2.5.2 - de la construction d'annexes dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,

I.2.2.5.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

I.2.2.5.4 - Les annexes seront limitées à une par parcelle et ne devront pas dépasser la surface de 40 m<sup>2</sup>.

#### I.2.3 - Sont autorisés dans le secteur Ah :

I.2.3.1 - Les habitations et les locaux accessoires.

I.2.3.2 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article précédent I.2.

I.3.1 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.

I.3.2 - Dans les zones d'aléas fort de remontée de nappe, les sous-sols et piscines sont interdits.

### **I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

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

II.1.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

II.1.3 - Les futures constructions devront être implantées en observant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.

II.1.4 - En cas de présence d'un mur protégé, la construction à réaliser ne pourra pas s'implanter en continuité.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour l'habitation (reprise du règlement de la zone Ub):

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - La cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

II.2.4 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

II.2.5 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades : symétrie, rythme, composition, proportion, ...

II.2.6 - L'isolation thermique par l'intérieur des constructions anciennes sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (pierre calcaire, briques, enduits...).

II.2.7 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

II.2.8 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...). La charte de la Communauté de Communes des Sablons est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.9 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.10 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites.

II.2.11 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.2.12 - Les panneaux solaires seront interdits sur les constructions anciennes et d'intérêt patrimonial afin de ne pas dénaturer l'aspect de bourg traditionnel et le patrimoine vernaculaire local, sauf pour les annexes en fond de jardin et ceux posés au sol. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

Pour le bâtiment agricole :

II.2.11 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain naturel sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

II.2.12 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

II.2.13 - Les matériaux de couverture seront mates et de couleur sombre. Le zinc est autorisé.

II.2.14 - Les façades des bâtiments agricoles seront :

- soit en clins bois
- soit en bardage métallique,
- soit en filets brise-vent,
- soit en maçonneries enduites,
- soit en panneaux de béton préfabriqués à l'aspect caillou lavé.

II.2.15 - L'emploi de tous matériaux brillants et de récupération est interdit.

II.2.16 - L'isolation thermique par l'intérieur des constructions anciennes sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (pierre calcaire, briques, enduits...).

II.2.17 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage et plus largement dans les secteurs de ruissellements, les clôtures devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. Des orifices seront à créer au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.18 - Les panneaux solaires seront interdits sur les constructions anciennes et d'intérêt patrimonial afin de ne pas dénaturer l'aspect de bourg traditionnel et le patrimoine vernaculaire local, sauf pour les annexes en fond de jardin et ceux posés au sol. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.



### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

II.3.2 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.3.4 - Une bande inconstructible de 30 mètres est à respecter en limite avec les espaces boisés classés. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions agricoles en lien avec des exploitations présentes avant l'entrée en vigueur du PLU.

### **II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

II.4.3 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par habitation.

II.4.4 - Dans le cadre d'une d'activité économique, le stationnement des véhicules devra être assuré sur la parcelle.

## **III - Equipements et réseaux**

---

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

## **III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées :

III.2.2.1 - Toute construction ou installation, le nécessitant, devra disposer d'un assainissement individuel.

III.2.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement, réalisé par le SMAS, et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé. Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.
  - des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.
- Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres.

III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **I - Usage des sols et destinations des constructions**

### **I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « N » est une zone naturelle. Elle reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

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

I.1.2 - La zone naturelle ou « N » concerne les secteurs non urbanisés ainsi que les constructions isolées localisées dans les espaces naturels.

I.2.3 - Un secteur « Nt » a été créé pour pérenniser une activité touristique existante.

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

Sont autorisés :

I.2.1 - les équipements d'intérêt collectif et services publics...

I.2.2 - le changement de destination des constructions existantes,

I.2.3 - dans le secteur « Nt », sont autorisés les aménagements légers de loisirs : bancs, table de pique-nique, observatoire de la nature, jeux d'enfants, ...

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article précédent I.2.

I.3.1 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage, toute construction ou installation est interdite.

I.3.2 - Dans les zones d'aléas fort de remontée de nappe, les sous-sols et piscines sont interdits.

#### **I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, ni 4 mètres au faitage. Des dépassements sont autorisés pour des éléments techniques.

II.1.2 - Les futures constructions devront être implantées à l'alignement.

II.1.3 - En cas de présence d'un mur protégé, la construction à réaliser ne pourra pas s'implanter en continuité.

II.1.4 - Les constructions doivent être implantées en limite séparative.

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - La côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

II.2.4 - Les toitures seront composées de 2 pentes, couvertes de matériaux naturels ardoises ou tuiles de teinte marron vieillie.

II.2.5 - En cas d'ouverture en toiture :

- les lucarnes sont obligatoires côté rue,
- les châssis de toit sont autorisés pour les façades arrières non visibles de l'espace public,
- les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades : symétrie, rythme, composition, proportion, ..., sauf en cas de contraintes techniques.

II.2.6 - L'isolation thermique par l'intérieur des constructions anciennes sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (pierre calcaire, briques, enduits...).

II.2.7 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

II.2.8 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...). La charte de la Communauté de Communes des Sablons est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.9 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.10 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites.

II.2.11 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.2.12 - Dans les zones de risques inondations (enveloppe des inondations), identifiées sur les plans de zonage et plus largement dans les secteurs de ruissellements, les clôtures devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. Des orifices seront à créer au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.13 - Les panneaux solaires seront interdits sur les constructions anciennes et d'intérêt patrimonial afin de ne pas dénaturer l'aspect de bourg traditionnel et le patrimoine vernaculaire local, sauf pour les annexes en fond de jardin et ceux posés au sol. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.3.4 - Une bande inconstructible de 30 mètres est à respecter en limite avec les espaces boisés classés.

### **II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

II.4.3 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par logement à créer.

II.4.4 - Dans le cadre d'une d'activité économique, le stationnement des véhicules devra être assuré sur la parcelle.

### **III - Equipements et réseaux**

---

#### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

III.2.2.1 - Toute construction ou installation, le nécessitant, devra disposer d'un assainissement individuel.

III.2.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement, réalisé par le SMAS, et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé. Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

III.1.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

# **TITRE IV**

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 19 emplacements réservés :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Références de la parcelle	Surface
1 - Elargissement de la voirie pour la pratique des services publics	Commune	ZC 195	80 m <sup>2</sup>
2 - Elargissement de la voirie pour la pratique des services publics	Commune	ZC 199	80 m <sup>2</sup>
3 - Création d'un espace public	Commune	C143 et C139	4 150 m <sup>2</sup>
4 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	A 144	44 m <sup>2</sup>
5 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	A 145	35 m <sup>2</sup>
6 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	A 146	34 m <sup>2</sup>
7 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 278	44 m <sup>2</sup>
8 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 32	217 m <sup>2</sup>
9 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 29	202 m <sup>2</sup>
10 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 95	100 m <sup>2</sup>
11 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 98	71 m <sup>2</sup>
12 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 31	230 m <sup>2</sup>
13 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 34	192 m <sup>2</sup>



14 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 111	57 m <sup>2</sup>
15 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 112	45 m <sup>2</sup>
16 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 113	41 m <sup>2</sup>
17 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 114	69 m <sup>2</sup>
18 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 115	75 m <sup>2</sup>
19 - Renforcement/calibrage de la RD 121	Département de l'Oise	ZD 116	29 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>		<b>5 680 m<sup>2</sup></b>

Les emplacements réservés sont repris sur le plan de zonage (cf. pièce 4).

# **TITRE V**

## **LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES**

## ARBRES

Nom latin	Nom français
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles

## ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

Nom Latin	Nom français
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Coudrier
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

# **TITRE VI**

## **CHARTRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES 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 TROENE

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



### LE VEXIN FRANCAIS

Les panoramas étendus sur le vaste plateau cultivé du Vexin Français sont toujours limités à l'horizon par les boisements des buttes, des vallées encaissées, du haut de talus de la côte du Vexin Français. Riche d'un patrimoine culturel et architectural remarquable, l'entité est un ensemble large inscrit à l'inventaire des sites.



### LA VALLEE DE L'EPTÉ

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

## L'environnement bâti

### VILLES, VILLAGES

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

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



### HABITAT TRADITIONNEL

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



### HABITAT XIXe DEBUT XXe

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

### HABITAT RECENT

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





# 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.

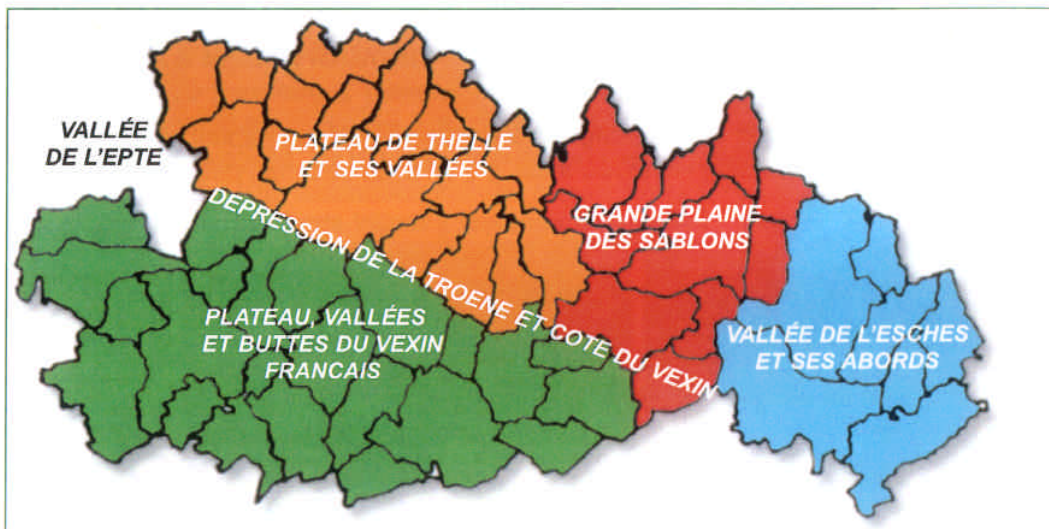


St-Crépin-Ibouwillers

## 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 :

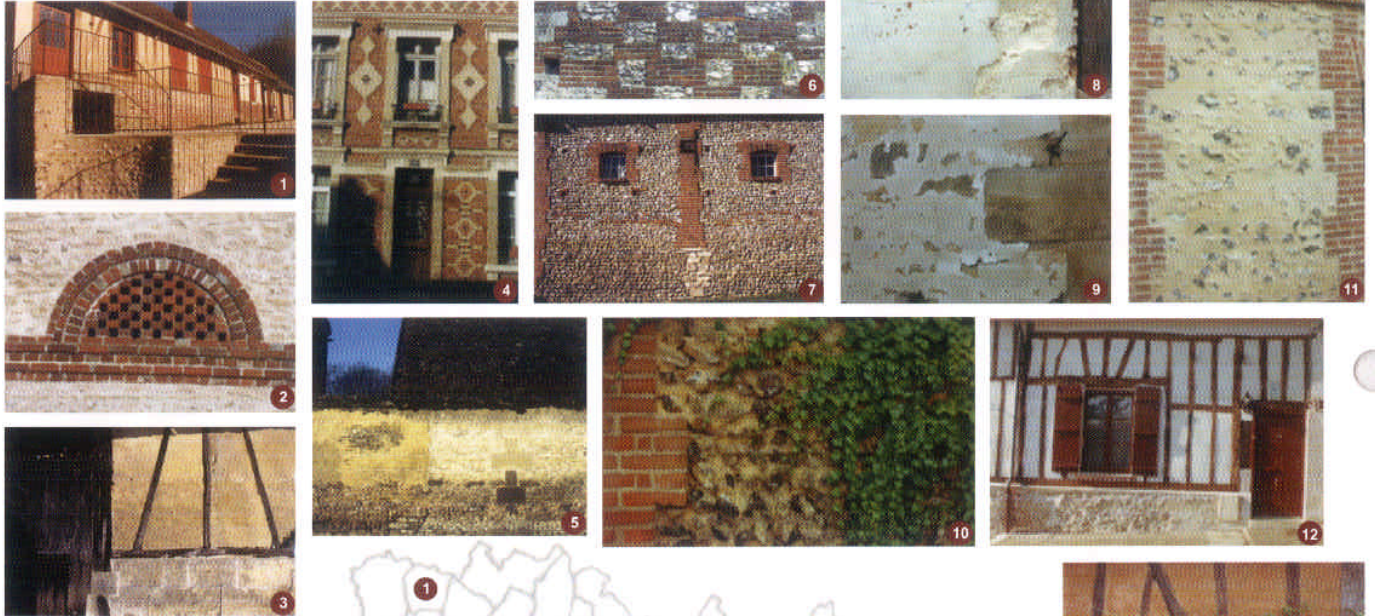
les bâtiments d'activités sont caractérisés par une différence de gabarit plus important que celui du bâti traditionnel et de grandes façades opaques dont le revêtement est constitué de bardage d'acier nervuré. Ils s'apparentent dans leurs dimensions, aux bâtiments liés à l'activité agricole.



# 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



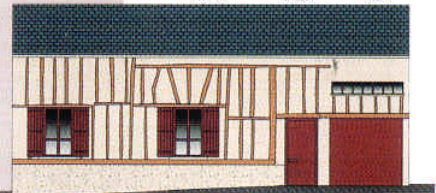
CHAUMONT-EN-VEXIN  
N0.10.30 Q0.10.70 W0.05.35 U0.05.65



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



DELINCOURT  
F4.07.77 T0.20.60 T0.20.40



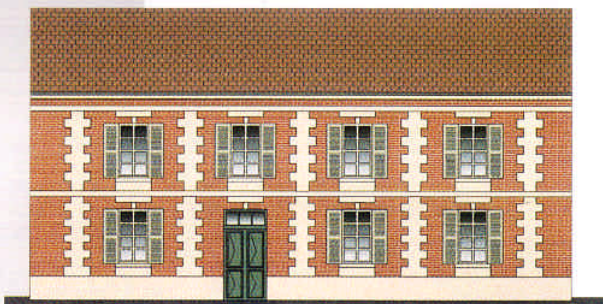
VILLENEUVE-LES-SABLONS  
U0.07.87 T2.20.66 S4.30.30



MÉRU  
Q0.10.70 R0.30.40



CHAVENÇON  
T2.10.80 T0.20.30



THIBIVILLERS  
S4.04.83 J0.05.75 N0.10.50

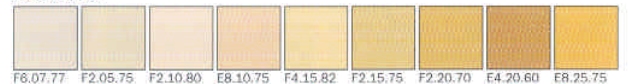
## Exemples & conseils

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  
S0.05.65 S0.04.78

### ENDUITS



### PORTES, VOILETS

	PORTES, VOILETS				
MENUISERIES	MN.01.84	U0.04.84	G8.10.70	Q0.10.70	F2.10.70
	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
	U0.05.65	N0.10.50	Q0.20.40	T0.20.40	B6.30.30
FERRONRIES	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 A.B.U. - COORDINATRICE - COORDINATRICE  
Maison de l'Architecture - 10, rue Oberkampf - 75003 Paris  
Tél : 01 48 06 74 55 - 06 10 05 75 55  
Fax : 01 48 06 48 75

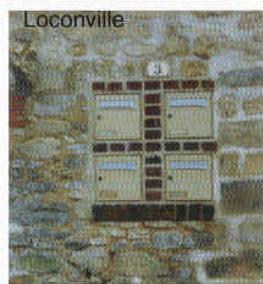
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE L'OISE  
La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY CEDEX  
TEL : 03 44 58 00 58 FAX : 03 44 57 76 46

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.



### Réussir sa clôture...

#### TYOLOGIE CENTRE-BOURG

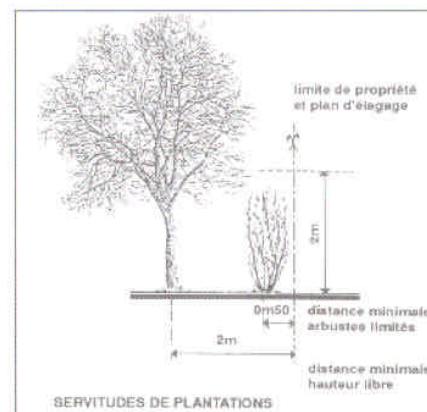
- ❑ Les villages du Vexin et du Thelle, agglomérés autour d'exploitations agricoles en forme de quadrilatère, fermées sur l'extérieur, expliquent l'importance des clôtures, des murs sans ouvertures en moellons de pierre (Serans, Delincourt), avec harpage de briques (Boutencourt, Enencourt-Léage) ou composites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

#### PÉRIPHÉRIE & LOTISSEMENTS

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

#### CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

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



### N'oubliez pas...

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

#### Le végétal :

##### Typologie de plantation :

Dans les villages, la végétation, plus structurée, accompagne la trame urbaine (arbres d'alignement, haies taillées, arbres isolés) pour une mise en valeur réciproque.

Dans les extensions récentes ou futures, le végétal devient lui-même structurant pour pallier une organisation du bâti souvent hétéroclite (haies homogènes, mails).

Dans les zones rurales, hors des agglomérations, favoriser la plantation de haies champêtres, en liaison avec l'organisation parcellaire typique du bocage.

Dans tous les cas, privilégier les essences locales.

## Les haies & clôtures

## Exemples & conseils



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 (Villers-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.



Liencourt 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 :

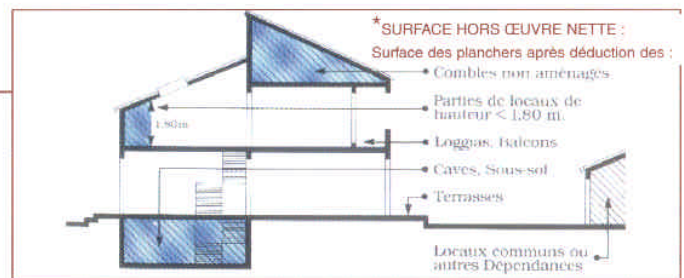
- Le POS définit la **réglementation** à appliquer et les diverses **servitudes** (implantation, gabarit, aspect, stationnement, plantations). Consultable en mairie.
- Déposer un **permis de construire**.
- Au-dessus de 170 m<sup>2</sup> de SHON\*, il est obligatoire de faire appel à un architecte.

##### 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.



Eclairage zénithal par des verrières.



Réhabilitation d'un pignon.



Lucarne réhabilitée.



Harmonie des percements (Delincourt).



Ouverture large pour une école.



Richesse des modénatures.



Villeneuve-les-Sablons.



Porte charretière à appareillage mixte.

### Avant de percer une façade...

La création d'une ouverture est soumise à la **règle des vues**. En mitoyenneté, les vues sont proscrites ; des jours de souffrance sont tolérés.

- S'inspirer de l'existant : visiter, regarder les maisons anciennes et modernes de qualité aux alentours.
- Si possible, utiliser les percements déjà existants.
- La création d'ouvertures nouvelles exige une **déclaration de travaux** car l'aspect extérieur est modifié.
- S'inspirer des ouvertures d'origine, de leurs proportions et de leurs matériaux.

#### LES FENETRES

- Les fenêtres sont traditionnellement à 2 ou 3 vantaux ouvrant à la française. Elles sont de dimensions différentes, mais plus hautes que larges, dans un rapport hauteur sur largeur proche de 1,5 sur 1.
- Si une fenêtre ne procure pas l'apport de lumière souhaité, on peut lui associer une fenêtre identique plutôt que de l'agrandir.

#### LES ENCADREMENTS

- Linteaux ou appuis de fenêtres seront de préférence en pierre calcaire ou en béton teint dans la masse de couleur pierre ou en brique de pays (teinte unie).

#### LES VOLETS

- Les volets sont en bois plein ou persienné peint. Les

écharpes, «Z», sont déconseillées. En partie haute, des petits jours de motifs variés (trèfle, losange, pique, cœur) assurent la ventilation.

#### LES VERANDAS

- Un **permis de construire** est nécessaire pour une véranda supérieure à 20 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.



❶ La jonction des deux anciens bâtiments est traitée par une paroi vitrée en partie haute qui simule un décollement du toit.

❷ Le centre du pignon de cette ancienne grange est occupé par une large composition vitrée axée.

❸ La volumétrie traditionnelle est conservée, la façade a subi une réécriture contemporaine. Méru-Lusso et Laurent architectes.

❹ L'importance de la surface vitrée permet une relation au paysage très forte.

❺ Fenêtre contemporaine en bois.

❻ Césures vitrées pour cadrer le paysage.

*Pour en savoir plus...*



## Les extensions urbaines

Le développement économique des vingt dernières années a largement contribué à l'essor des lotissements, phénomène accentué par la proximité de la capitale. Ces opérations ont généré un tissu péri-urbain et une typologie caractéristique qui ne s'inscrivent pas dans l'urbanité : croissance en chapelet le long des grandes voies, manque de perméabilité avec le tissu urbain préexistant, difficulté de desserte, absence d'espaces publics identifiables, mauvaise répartition des activités.

La qualité des extensions urbaines constitue une préoccupation du développement des communes. La recherche de la qualification des espaces publics (relation avec les parcelles privées) en est un facteur révélateur.



Lotissement à St-Crépin.



Lotissement à Parnes



Lotissement à Bornel.



Lotissement à Boubiers.



Habitat collectif à Esches.

### Anticiper les problèmes...

#### LES ETUDES PRÉALABLES

- ❑ Recenser les besoins spécifiques en matière d'**urbanisme** et d'**habitat** (Revitalisation de centre-bourg, demande locative forte, nécessité d'extension urbaine, volonté de mixité...)
- ❑ Evaluer les possibilités de densifier ou de restructurer le domaine bâti existant à l'échelle communale, voire intercommunale avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Penser en terme de **démographie, d'évolutivité, d'entretien, de desserte**.
- ❑ Vérifier la compatibilité avec le **schéma directeur** (ou schéma de secteur, s'il existe).
- ❑ Engager une étude diagnostic.
- ❑ Rédiger un P.O.S explicite (éventuellement, le modifier) ; réaliser une étude préalable de zone NA.
- ❑ Définir la **procédure foncière** suivant la situation des terrains et propriétaires :
  - Lotissement (commune / lotisseur)
  - ZAC
  - Association foncière (association de propriétaires)
  - Remembrement communal (commune / aménageur)

### Garantir les chances de succès...

#### LA DEMARCHE

- ❑ Faire élaborer un **Programme d'Aménagement d'Ensemble** (le PAE impose aux constructeurs une participation à la Taxe Locale de l'Équipement) par des professionnels du cadre de vie en concertation avec les partenaires (collectivité, aménageur foncier, DDE, CAUE, MPO, CETE, CERTUR, associations locales...).
- ❑ Créer une **Z.A.C (zone d'aménagement concertée)**

pour concevoir un véritable « morceau de ville ».

- ❑ Favoriser la concertation et le débat public dans la commune.

#### LES ETUDES TECHNIQUES

- ❑ Vérifier la **compatibilité avec le POS** ou envisager sa révision.
- ❑ S'assurer de la **faisabilité technique** de l'opération (nature du sol, réseaux, assainissement...).
- ❑ Garantir la cohérence de l'aspect des constructions, clôtures et plantations par un **règlement spécifique** au projet d'extension urbaine.

### N'oubliez pas...

**Le site** : L'analyse du paysage, les éléments naturels, l'exploitation des sols, la structure, l'organisation du bâti et des voies, la connaissance la plus exhaustive possible de toutes les caractéristiques propres au lieu permettent d'établir un projet assurant selon le cas une insertion ou une prolongation urbaine homogène.

**Les espaces extérieurs** : La répartition et la qualité des espaces extérieurs conditionnent pour partie la réussite de l'opération. Les espaces situés en avant des habitations peuvent être collectifs et générer ainsi des activités de loisirs ou de promenade. La création de placettes ou mails crée une urbanité qui fait souvent défaut.

**Le végétal** : L'accompagnement végétal participe à l'identité d'un espace public. De plus, il protège contre le soleil et les vents.

**L'architecture** : Le recours systématique à des constructeurs proposant des modèles types sur catalogue engendre une monotonie certaine. Favoriser des opérations moins stéréotypées, notamment par la réalisation de programmes mixtes (individuel, semi-collectif, collectif)..

**Les nouveaux habitants** : La qualité de l'accueil des nouveaux habitants est un facteur d'intégration au village (présentation des services, associations, histoire locale...), par exemple à travers la diffusion d'un guide.

Lotissement de Bois-Guillaume (ROUEN - 76)  
DIDIER LARUE, Architecte paysagiste

- 1 Le préverdissement du site a permis en amont du projet une forte présence végétale dès la livraison du lotissement, au total 1400 arbres et 3 km de haies bocagères plantés.
- 2 Le secteur urbain du lotissement, avec sa placette et son kiosque, élément fédérateur, lieu d'échange et de convivialité.
- 3 Les parcelles ont été vendues avec des haies bocagères mélangeant les essences d'arbres fruitiers, l'objectif étant d'éviter les thuyas.
- 4 La chaussée principale est traitée en enrobé, bordée de tilleuls et doublée de larges trottoirs engazonnés au niveau desquels est aménagée une piste cyclable.
- 5 Muret séparatif en brique, matériau imposé dans le cahier des charges.
- 6 L'enveloppe des constructions et le revêtement des façades (brique et bois) obéissent au cahier des charges de l'opération.
- 7 Mare de retenue et décantation des eaux pluviales, elle constitue un lieu de promenade et assure une fonction écologique.



*Pour en savoir plus...*

## Les entrées et traversées

L'aménagement des entrées et traversées des bourgs et villages constitue une préoccupation d'actualité pour les élus locaux. Ces aménagements consistent tout à la fois à améliorer la sécurité des habitants et des usagers, à favoriser le développement de la vie locale, et à mettre en valeur le cadre urbain et les abords de la commune.



Bâtiments d'activités à l'entrée d'Andeville.



Rue de Villeneuve-les-Sablons.



Enfouissement des réseaux aériens à Trie-Château.



Traversée de Thibivillers.



Artère principale et place publique à Méru.

### Anticiper les problèmes...

#### MESURES PRÉVENTIVES

- Définir le **devenir** des entrées et des traversées dès l'élaboration du POS ou lors de sa révision.
- Mesurer l'incidence des projets de développement urbain sur le **fonctionnement** et le **paysage** de la commune.
- Faire entrer cette analyse dans une **stratégie globale** de mise en valeur de la ville et de ses abords.

**NB :** Cette démarche peut concerner plusieurs communes limitrophes et nécessiter une réflexion d'intérêt intercommunal.

#### MESURES CURATIVES

- Mobiliser les acteurs locaux dès l'amorce du sujet (élus, riverains, acteurs économiques, associations locales).
- Faire établir un **diagnostic** permettant de comprendre les acteurs et les lieux.
- Recenser les aides possibles et les sources de financement.
- Définir le **programme** des objectifs d'aménagement :
  - aspect fonctionnel (sécurité, circulation, stationnement, usages...)
  - aspect socio-économique
  - aspect environnement et paysage
  - aspect fonctionnement global et évolution
- Faire établir une **étude d'avant-projet** offrant une gamme de propositions.
- Privilégier un **partenariat pour la conception** entre élus, professionnels, administrations, riverains et associations.

### N'oubliez pas...

- Accorder la même importance à l'aménagement des **abords** et des **entrées** qu'à celui du **centre-bourg**.
- Restaurer la **prérogative publique** sur les franges urbaines pour «continuer» le cadre de vie.
- Favoriser une **intercommunalité** de réflexion sur un tracé touchant plusieurs communes limitrophes.
- Reconnaître et mettre en valeur les **particularités locales** (paysage et patrimoine).
- Faire participer les entrées de ville à l'**identité** de la ville-cité.
- Soigner l'**insertion paysagère** autour des projets d'extension.
- Prendre en compte qu'il existe un rapport direct entre la **lecture visuelle** d'un itinéraire (séquences, formes et matériaux) et sa **sécurité**.
- Mettre en application la réglementation sur l'**affichage**.
- Assurer l'entretien des aménagements.
- Enfouir les réseaux et repenser l'**éclairage public** de la traversée.
- Gérer globalement les conflits d'usage entre les différentes fonctions de transit et de desserte.
- Les matériaux de sol utilisés doivent être en harmonie avec le bâti, et non avec la chaussée.
- Faire appel aux professionnels de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement selon une démarche globale et interdisciplinaire.

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.





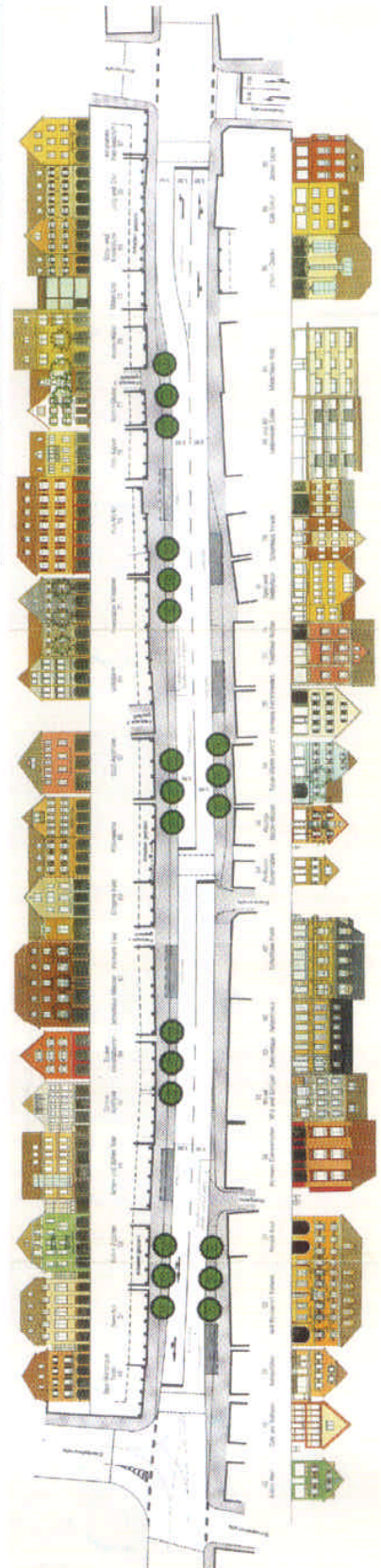
Commune de Bühl (Allemagne)

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.

### 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.

#### 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.

### 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

### 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.



4



5



6

### 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.

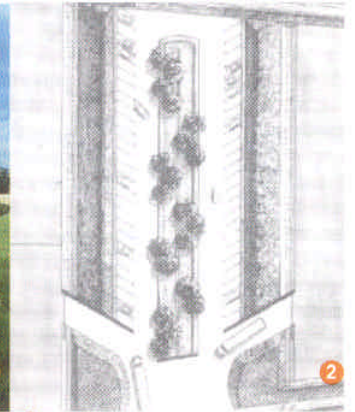
- ❑ Faire réaliser des **études techniques** concernant la nature du sol (archéologie), la voirie, l'assainissement...
- ❑ Etablir un **règlement de zone** dans la mesure du possible concernant les plantations, le mobilier urbain, les clôtures, afin d'assurer la cohérence paysagère du projet.

### 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 BÂTIMENT



### PALETTE DE MATÉRIAUX DE SOL



Zone d'activités des Ajeux à LA FERTE-BERNARD (72) Pascale HANNETEL, Paysagiste

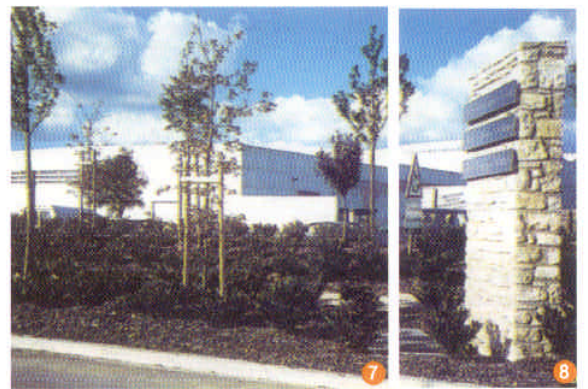
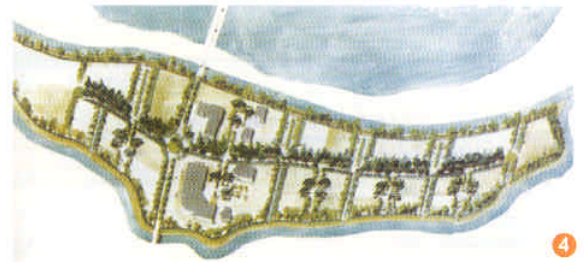
- 1 La trame paysagère qui est proposée relativise l'impact du gabarit important des bâtiments créés.
- 2 Le plan de stationnement montre une répartition qui évite une trop grande surface.
- 3 La coupe sur la voie principale exprime bien la différenciation automobiles/piétons.
- 4 Le plan de masse indique 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.

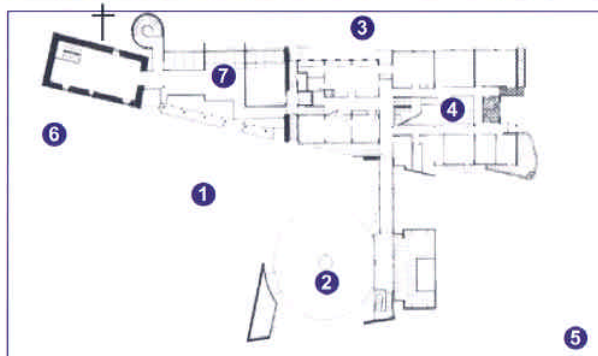
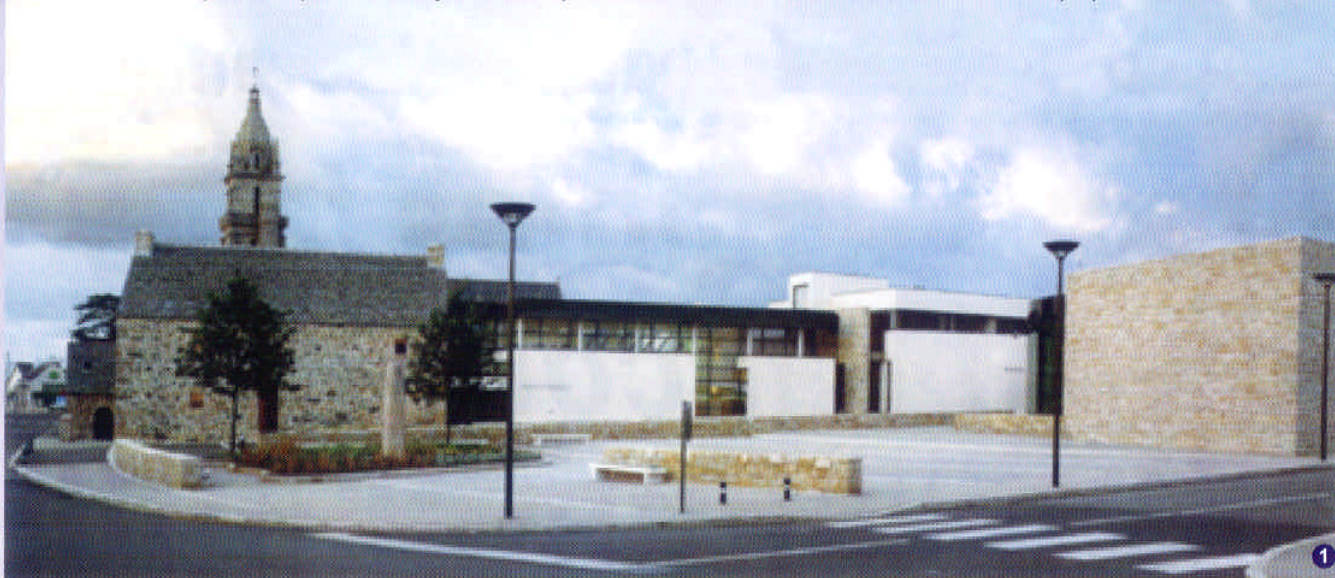
8 L'entrée d'une parcelle est identifiée par un muret de pierre, une signalétique, une grille d'acier.



Pour en savoir plus...



Mairie, médiathèque, une place, deux jardins, un parc de stationnement à Plourin-les-Morlaix (29). P. Madec, architecte.



- ① 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.
- ② L'intérieur de la grande salle du conseil municipal : cylindre vitré avec panneau décoratif d'absorption acoustique et lanterneau central.
- ③ Respect de l'alignement sur rue par une masse de granit évidée en partie haute, alignement de candélabres élégants structurant la voie.
- ④ L'espace central de la mairie, lieu de distribution éclairé zénithalement par un lanterneau.
- ⑤ Le plan du projet exprime bien l'implantation, le travail sur les vides, qualité essentielle du projet.
- ⑥ La fragmentation des plans de façade successifs et la réalisation de muret bas contribuent à ajuster l'échelle au bâti existant.
- ⑦ Jardin intérieur paysagé alliant minéral et végétal.

*Pour en savoir plus...*