



PLAN LOCAL D'URBANISME

13U22

Rendu exécutoire le

Le Maire,
Philippe BARBILLON



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

RÈGLEMENT

Date d'origine :

Janvier 2023

5

PLU approuvé le 19 Mars 2014 - Etude réalisée par Aménager le Territoire SARL d'Architecture
Modification n°1 approuvée le 27 Avril 2021 - Etude réalisée par Arval Urbanisme

Modification simplifiée n°1 - APPROBATION - Dossier
annexé à la délibération municipale du 17 Janvier 2023

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

<i>ARTICLE I</i>	1
<i>ARTICLE II</i>	1
<i>ARTICLE III</i>	1
<i>ARTICLE IV</i>	3
<i>ARTICLE V</i>	3

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<i>CHAPITRE I ZONE UA</i>	p 5
<i>CHAPITRE II ZONE UB</i>	p 15

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

<i>CHAPITRE I ZONE 1AUm</i>	p 23
<i>CHAPITRE II ZONE 2AUh</i>	p 31

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

<i>CHAPITRE I ZONE A</i>	p 35
--------------------------	------

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

<i>CHAPITRE I ZONE N</i>	p43
--------------------------	-----

ANNEXES

<i>FAIRE FACE AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES :</i>	
<i>REGLEMENTATION ET RECOMMANDATIONS</i>	
<i>LEXIQUE ARCHITECTURAL</i>	
<i>LEXIQUE D'URBANISME</i>	
<i>LEXIQUE PAYSAGER</i>	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

*ARTICLE I	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN
-------------------	--

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du Cinqueux.

ARTICLE II	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS
-------------------	---

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.
 - Article R. 111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R. 111-3-2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
 - Article R. 111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
 - Article R. 111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
 - Article R. 111-15 relatif aux directives d'aménagement national.
 - Article R. 111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

ARTICLE III	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
--------------------	--

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

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II :

UA - correspond au paysage urbain d'origine villageoise et comprenant trois secteurs

 - **Le secteur UAa** : *il s'agit du paysage urbain d'origine villageoise, l'ancien cœur de village qui aujourd'hui a une vocation d'habitat uniquement.*
 - **Le secteur UAb** : *correspond au nouveau centre du village.*
 - **Le secteur UAc** : *correspond aux anciens faubourgs à caractère rural.*

UB - correspond au paysage urbain de type organique; il s'agit des faubourgs à caractère d'habitat.
2. **LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III :

1AUm - Zone d'extension urbaine destinée à recevoir un programme mixte, équipements sportifs, équipements médicaux, logements.

2AUh - Zone naturelle urbanisable à long terme. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage de logements.

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

A - Zone agricole.

4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V

N - Zone naturelle.

La zone N comprend deux secteurs :

- *Un secteur Nu qui correspond au bâti isolé en secteur naturel.*
- *Un secteur Nn qui correspond aux marais et à la zone Natura 2000.*

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10: Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13: Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14: Coefficient d'occupation du sol

Section 4 - Dispositions diverses

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE IV	ADAPTATIONS MINEURES
-------------------	-----------------------------

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

ARTICLE V	RAPPELS
------------------	----------------

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements et réparations totales des toitures sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L.123-1 7° doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L.442-1 et suivants, art. R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation de la commune dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.
- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur; en outre, les constructions abritant des animaux restent soumises à ce même règlement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou suite à démolition par mesure de sécurité est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (article L.111-3 du Code de l'urbanisme).
- Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies aux articles 5 et 14 du règlement de chacune des zones du P.L.U. est admise dans la limite de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ainsi détruite.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

La **zone UA** correspond aux paysages urbains traditionnels, cœur de village et faubourgs. Cette zone est concernée par des risques de remontées de nappe et des risques de retrait-gonflement des argiles.

La zone UA comprend trois secteurs :

- **Le secteur UAa** : il s'agit du paysage urbain d'origine villageoise, l'ancien cœur de village qui aujourd'hui a une vocation d'habitat uniquement. Ce secteur est constitué d'îlots fermés peu densifiés avec un bâti implanté de manière ponctuelle, à l'alignement de la voie.
- **Le secteur UAb** : correspond au nouveau centre du village. Il accueille des fonctions diversifiées, habitat, commerces, services et équipements public. Ce secteur est bien densifié avec un bâti à l'alignement de la voie.
- **Le secteur UAc** : correspond aux anciens faubourgs à caractère rural, assez densifié avec un bâti majoritairement à l'alignement de la voie. Il intègre de l'habitat majoritairement, quelques fermes et de rares commerces et artisans.

Ces paysages urbains traditionnels doivent être préservés et valorisés, notamment dans leurs caractéristiques morphologiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure.
- les sous sols
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature.

- les étangs.
- les bâtiments à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux qui constitueraient une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières et de la circulation.
 - les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux
 - les habitations légères de loisir
 - les pylônes et autres installations de radiotéléphonie
 - les éoliennes de moins de 12 mètres sont autorisées de faite.

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de prise en compte des recommandations annexées au règlement dans les zones concernées par des risques de retrait-gonflement des argiles (reportées sur le plan de découpage en zones), les occupations et utilisations du sol ci-après dans les différents secteurs :

- les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et équipements publics, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain ; la hauteur maximale des mâts ou pylônes recevant une antenne de télécommunications est limitée à 12 mètres.
- la reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain.
- l'extension des constructions existantes sans changement de destination sous réserve d'une bonne intégration au paysage urbain.
- Les vérandas positionnées sur l'arrière du bâtiment et non visible de l'espace public.
- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.
- En secteur UA_c :
 - Les installations classées ou non liées à l'agriculture dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
 - l'extension ou la modification des installations et constructions existantes liées à l'agriculture, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation. Les nouvelles voies privées en impasse sont interdites. Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités voués à recevoir une construction à usage d'habitation, ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert. La voie de desserte doit être au minimum de 4.5m de large avec trottoirs de 1.5M de large.

Article UA 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle sauf impossibilité technique. En cas d'impossibilité elles seront dirigées vers le réseau public.
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UA 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales ou à usage d'habitation à l'exception des bâtiments agricoles sont implantées à l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou par leur mur gouttereau.
- Aucune construction nouvelle à usage d'habitation, ou changement de destination d'une construction existante en habitation, ne peut être implantée ou réalisée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules. Pour une construction existante à usage d'habitation au moment de l'entrée en vigueur du PLU modifié, située à plus de 20 mètres de la voie publique qui dessert le terrain, est admise une extension dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- Les extensions des constructions existantes doivent se faire en continuité de l'existant.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives. La partie de la construction qui n'est pas contiguë à une de ces limites, doit respecter une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite. En cas d'implantation de limite séparative latérale à limite séparative latérale, la construction prévoira le maintien d'une ouverture en mesure de permettre le passage ou le stationnement des véhicules sur l'emprise de la propriété.
Dans tous les cas, les piscines seront implantées à au moins 5 mètres de chacune des limites séparatives ; les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation seront implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives des terrains déjà construits ou encore constructibles.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par les précédentes règles de l'article UA7.

Article UA 8

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

- Les constructions non contigües seront implantées à une distance minimale de quatre mètres. Cette distance est portée à au moins 6 mètres s'il s'agit de constructions à usage d'habitation. En cas de division d'un terrain de moins de 10 ans, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sur les terrains concernés sera d'au moins 20 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.
- Il n'est pas fixé de règles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 15 m², dans la limite d'un abri par propriété.
- L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété. Cette règle ne s'applique pas aux commerces existants et aux bâtiments agricoles sur les corps de ferme qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU.
- Dans la mesure où il aurait déjà atteint ou dépassé l'emprise au sol fixée, un immeuble existant avant l'entrée en vigueur du PLU modifié, peut être réparé, aménagé ou agrandi dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

Dans toute la zone :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Dans toute la zone, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus, égale à celle de la construction sur rue. La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.
- La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 2,30 mètres à l'égout du toit et à 4,50 mètres au faîtage, réduite pour cette dernière à 3,50 mètres lorsque l'annexe est implantée sur la limite séparative.
- En secteurs UAa, UAb et UAc :
- La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles, sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction (hors édicules techniques). En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes à l'exception des bâtiments agricoles pour les couvertures, ouvertures et façades. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement. Un nuancier du CAUE de l'Oise est annexé au présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les dispositions de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- Les constructions en pignon sont interdites
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles suivantes.

COUVERTURES

1) Forme

Dans toute la zone :

- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures ne peut être inférieure à 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron

2) Matériaux et couleurs

Dans toute la zone :

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
- soit en ardoise et de pose droite.
- soit en tuile plate, petit modèle, de teinte nuancé rouge brun.
- soit en tuiles mécaniques sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux bâtiments agricoles non traditionnels.
- L'utilisation de tuiles à rabat sauf sur la réhabilitation de bâtiments présentant ce matériau ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être verticales, y compris les portes cochères. Seules, les portes de garage ne sont pas soumises à cette règle.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux s'ils existent.

2) subdivisions horizontales et verticales

- Dans toute la zone, les éléments de modénature admis sont la corniche, les chaînages d'angle et les linteaux.
- En secteurs UAb et UAc, le soubassement et le bandeau d'étage sont admis également ;

3) Matériaux et couleurs

Dans toute la zone :

- les maçonneries en matériaux bruts non destinées à être recouverts doivent être en moellons avec des chaînages d'angle en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse ou gratté rappelant les mortiers bâtards ou à la chaux, de teinte rappelant la pierre calcaire régionale.
- Une modénature (chaînages d'angle, soubassement, bandeau d'étage, linteaux) en pierre de taille ou brique, lui est associée ou non.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, sous réserve d'une bonne intégration au paysage urbain.

4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- En cas de commerces organisés sur une même façade sur plusieurs bâtiments, les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

5) Divers

- Les sous sols apparents sont interdits.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges (0.78 x 0.98 maximum pour les châssis de toit et uniquement du côté jardin), hormis les portes de garage.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois ou métal ou PVC de couleur dénuées d'agressivité. on pourra dans ce cadre se référer au nuancier du CAUE de l'Oise
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois, métal ou PVC de couleur dénuées d'agressivité. on pourra dans ce cadre se référer au nuancier du CAUE de l'Oise
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les peintures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas visible de la rue pour les nouvelles constructions, et que le coffre ne dépasse pas du tableau pour les constructions existantes

ANNEXES

- Les garages doivent de préférence, faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint.

CLOTURES

Disposition générale : Les murs en moellons des clôtures existantes seront conservés et refaits avec un aspect identique à l'identique en cas de réfection. Les murs de clôture seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

- Les clôtures sur rue doivent être :
 - En secteur UAa : en moellons ou aspect moellon (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), couronné d'un chaperon en pierre de taille ou aspect pierre de taille
 - La hauteur de la clôture sur rue est un mur d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
 - En secteur UAb et UAc : soit en moellons (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit en maçonnerie recouverte d'un enduit taloché lisse de teinte rappelant la pierre calcaire, couronné d'un chaperon en pierre de taille ou aspect pierre de taille, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Dans toute la zone :

- Les piliers encadrant le portail auront une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
- Les portails seront à lisses horizontales et barreaudage vertical et de couleurs dénuées d'agressivité. on pourra dans ce cadre se référer au nuancier du CAUE de l'Oise

- En limite séparative, les clôtures doivent être de 2 mètres maximum et constituées d'un grillage doublé de plantations ou en maçonnerie de moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit taloché lisse de teinte rappelant la pierre calcaire.
- Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les précédentes dispositions.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille ou être non visible de l'espace public.
- Les antennes paraboliques devront être discrètes lorsqu'elles donnent sur l'espace public.
- Les réseaux filaires seront enterrés.

Article UA 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il aura une emprise de 25 M2 par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances. Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins et impérativement dans la propriété :

- Au moins un emplacement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction à usage d'habitation, avec au minimum 2 places non couvertes par logement (le carport n'est pas considéré comme une place couverte) ;
- Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant ;
- Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m2 par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.
- Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.
- Au moins un emplacement par tranche de 30 m2 de surface de plancher d'une construction à destination d'activité artisanale, de bureaux ou de services, et de toute nouvelle activité commerciale.
- Au moins une place de stationnement d'un vélo par tranche de 100 m2 de surface d'une construction à usage de bureaux ou de services.

Article UA 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 35% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.
- En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UA 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article UA 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) installés sur la toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture.
- Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3 M des limites séparatives

Article UA 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerces ou d'activités devra impérativement prévoir l'accès et les réservations pour la desserte numérique.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

La **zone UB** correspond au paysage urbain de faubourg résidentiel relativement récent. Elle présente les caractéristiques suivantes : la vocation est majoritairement l'habitat, mais elle comporte des équipements publics scolaire, culturel et sportif. La zone est constituée d'îlots fermés, aérés avec un parcellaire de taille moyenne. Le bâti est implanté en retrait de la voie. La continuité visuelle n'est pas réellement assurée par les clôtures basses qui ne guident pas le regard.

La zone UB est concernée par des risques de remontées de nappe et des risques de retrait-gonflement des argiles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Toutes les occupations et utilisations du sol hormis :

- Les sous-sols dans les zones soumises à des remontées de nappe reportées sur le règlement graphique (plan de découpage en zones).
- Celles autorisées à l'article 2.

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de prise en compte :

- ***des contraintes environnementales et de bonne intégration au paysage,***
 - ***de prise en compte des recommandations annexées au règlement dans les zones concernées par des risques de retrait-gonflement des argiles (reportées sur le plan de découpage en zones),***
- les occupations et utilisations du sol ci-après :***

- Les constructions à usage d'habitation.
- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (garages compris) dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.
- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de plancher.
- L'extension des bâtiments existants.
- Les vérandas positionnées sur l'arrière du bâtiment et non visible de l'espace public.

- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics ; la hauteur des mâts ou pylônes recevant une antenne de télécommunications est limitée à 12 mètres.
- Les services et les bureaux d'une superficie égale ou inférieure à 50m² à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. Les nouvelles voies privées en impasse sont interdites. Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités voués à recevoir une construction à usage d'habitation ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. L'accès au terrain recevant une nouvelle construction à usage d'habitation se fera depuis un portail d'au moins 3,50 mètres de largeur d'ouverture.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert. La voie de desserte doit être au minimum de 4.5m de large avec trottoirs de 1.5M de large.

Article UB 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle sauf impossibilité technique. En cas d'impossibilité elles seront dirigées vers le réseau public.
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UB 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'habitation, doivent être implantées avec un recul minimal de 10 m et un recul maximal de 30 m à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules. Pour une construction existante à usage d'habitation au moment de l'entrée en vigueur du PLU modifié, située à plus de 30 m de la voie publique qui la dessert, est admise une extension dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
Côté rue, les extensions des constructions à usage d'habitation doivent se faire en continuité de l'existant.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées, soit avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives latérales. Dans le cadre d'une opération d'ensemble comptant au moins 10 nouvelles constructions, et soumise à permis d'aménager, est admise l'implantation des constructions à usage d'habitation sur une des limites séparatives latérales en observant alors un retrait d'au moins 4 mètres de l'autre limite séparative latérale.
- Les annexes et garages non accolés à la construction principale ainsi que les abris de jardin doivent être implantés soit avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales, soit en limites séparatives.

Dans tous les cas, les piscines seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres de chacune des limites séparatives ; les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation seront implantés à au moins 3 mètres des terrains déjà construits ou encore constructibles.

Article UB 8

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

- Les constructions non contigües seront implantées à une distance minimale de 4 mètres. Cette distance est portée à au moins 6 mètres s'il s'agit de constructions à usage d'habitation. En cas de division d'un terrain de moins de 10 ans, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sur les terrains concernés sera d'au moins 20 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.
- Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m², dans la limite d'un seul abri par propriété.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles, sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction (hors édifices techniques). En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 2,30 mètres à l'égout du toit et à 4,50 mètres au faîtage, réduite pour cette dernière à 3,50 mètres lorsque l'annexe est implantée sur la limite séparative.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

Les constructions en pignon sont interdites

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les dispositions de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles suivantes.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique) ne sont pas soumises aux règles suivantes sous réserve d'une bonne intégration au paysage urbain.

COUVERTURES

- **Forme**
- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures ne peut être inférieure à 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron
- **Matériaux et couleurs**
- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - soit en ardoise et de pose droite.
 - soit en tuile plate, petit modèle, de teinte nuancé rouge brun.
 - soit en tuiles mécaniques sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.
- L'utilisation de tuiles à rabat sauf sur la réhabilitation de bâtiments présentant ce matériau ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être verticales, y compris les portes cochères. Seules, les portes de garage ne sont pas soumises à cette règle.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux s'ils existent.

3) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinées à être recouverts doivent être en moellons avec des chaînages d'angle en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse ou gratté rappelant les mortiers bâtards ou à la chaux, de teinte rappelant la pierre calcaire régionale.
- Une modénature (chaînages d'angle, soubassement, bandeau d'étage, linteaux) en pierre de taille ou brique, lui est associée ou non.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, sous réserve d'une bonne intégration au paysage urbain.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies sont plus hautes que larges, hormis les portes de garage.
Les châssis de toit (0,98 x 1,18 maximum et uniquement du côté jardin) sont encastrés dans la
- couverture et posés dans le sens de la hauteur ; plusieurs châssis de toit ne peuvent pas être juxtaposés pour constituer une même ouverture.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies principales des étages inférieurs. La lucarne pendante est également admise dans la mesure où elle vient dans l'alignement d'une des baies principales des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois ou métal ou PVC de couleur dénuées d'agressivité. on pourra dans ce cadre se référer au nuancier du CAUE de l'Oise
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois, métal ou PVC de couleur dénuées d'agressivité. on pourra dans ce cadre se référer au nuancier du CAUE de l'Oise.
Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins Les linteaux
- bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas visible de la rue pour les nouvelles constructions, et que le coffre ne dépasse pas du tableau pour les constructions existantes

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales et verticales recommandées sont la corniche peu saillante, le soubassement, les chaînages d'angle.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.

ANNEXES

- Les garages doivent de préférence, faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint.

CLOTURES

- Les clôtures doivent s'intégrer au paysage de la rue et ne pas être en rupture avec celui-ci (hauteur, matériaux, couleurs...)
- les clôtures sur rue doivent être constituées soit :
 - D'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 m.
 - D'un mur bahut de 0.80M en moellon ou enduit de ton pierre calcaire locale avec grillage.
 - D'un mur d'une hauteur de 2 mètres maximum en moellon ou enduit de ton pierre calcaire locale.
 - En limite séparative, les clôtures doivent être de 2 mètres maximum et constituées d'un grillage doublé de plantations ou en maçonnerie de moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit taloché lisse de teinte rappelant la pierre calcaire.
- Les piliers encadrant le portail auront une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
 - Les portails seront à lisses horizontales et barreaudage vertical et de couleurs dénuées d'agressivité. on pourra dans ce cadre se référer au nuancier du CAUE de l'Oise

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.
- Les antennes paraboliques devront être discrètes lorsqu'elles donnent sur l'espace public.
- Les réseaux filaires seront enterrés.

Article UB 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
--

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il aura une emprise de 25 M2 par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances. Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins et impérativement dans la propriété :

- Au moins un emplacement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction à usage d'habitation, avec au minimum 2 places non couvertes par logement (le carport n'est pas considéré comme une place couverte) ;
- Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant ;
- Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m2 par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.
- Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.
- Au moins un emplacement par tranche de 30 m2 de surface de plancher d'une construction à destination d'activité artisanale, de bureaux ou de services, et de toute nouvelle activité commerciale.

- Au moins une place de stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface d'une construction à usage de bureaux ou de services.

Article UB 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 50% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.
- En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UB 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article UB 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) installés sur la toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3 M des limites séparatives

Article UB 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerces ou d'activités devra impérativement prévoir l'accès et les réservations pour la desserte numérique.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUm

Caractère et vocation de la zone 1AUm

La zone 1AUm est une zone naturelle non équipée, urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'équipements publics, d'habitation et de commerces.

Pour son ouverture à l'urbanisation la zone devra faire l'objet d'un plan d'aménagement global respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUm 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

Article 1AUm 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sous réserve d'une prise en compte des contraintes de sol, d'une bonne intégration paysagère et du respect de l'orientation d'aménagement, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, leurs annexes y compris leur garage
- Les constructions à usage d'habitation.
- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (garages compris) dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.
- Les reconstructions en cas de sinistre à égalité de plancher.
- Les équipements liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics ; la hauteur maximale des mâts ou pylônes recevant une antenne de télécommunications est limitée à 12 mètres.
- Les vérandas positionnées sur l'arrière du bâtiment et non visible de l'espace public.
- Les activités de bureaux et de services ; celles-ci ne pourront s'exercer qu'à l'intérieur de la construction à usage d'habitation, leur surface est limitée à 50m²
- Les commerces de moins de 200m² de surface de vente.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUm 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'orientation d'aménagement et de programmation s'applique concernant les accès et voiries.

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

II – Voirie

- La voie de desserte doit être au minimum de 4.5 m de large avec trottoirs de 1.4 m de large.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. La voie de desserte doit être au minimum de 4.5m de large avec trottoirs de 1.5M de large.

Article 1AUm 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les évacuations d'eaux usées.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 1AUm 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

Article 1AUm 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions (hors annexes qui seront implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie) doivent être implantées avec un recul minimal de 8 m et maximal de 25 m par rapport à l'alignement de la propriété sur la voie. La ligne de faîtage des constructions destinées au logement doit être parallèle à la voie ou perpendiculaire à au moins une des limites séparatives.
- Pour le cas particulier d'un terrain situé à l'angle de deux voies, il est précisé que le retrait minimal de 8 mètres est calculé à partir de la façade de la construction par rapport à la voie sur laquelle elle est alignée, le pignon de la construction sera implantée à au moins 4 mètres de l'autre voie.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou ceux liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics.

Article 1AUm 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions destinées au logement doivent être implantées, soit avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives latérales, soit sur une des limites séparatives en respectant alors un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'autre limite latérale. Le long de la voie nord/sud qui dessert les terrains, l'implantation de la construction principale qui opérerait pour venir sur une des limites séparatives, se fera nécessairement sur la limite séparative nord du terrain.
Les annexes non accolées à la construction principale seront nécessairement implantées sur la limite séparative de fond de parcelle.
- Dans tous les cas, les piscines seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres de chacune des limites séparatives ; les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation seront implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives des terrains déjà construits ou encore constructibles.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou ceux liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics.

Article 1AUm 8

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

- Les constructions non contigües seront implantées à une distance minimale de quatre mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines

Article 1AUm 9

Emprise au sol des constructions

- Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est fixée à 35%.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 20 m², dans la limite d'un seul abri par propriété.

Article 1AUm 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à l'endroit de l'implantation de la construction sur le terrain, à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux, soit Rez-de-chaussée + un seul niveau de combles, sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction (hors édifices techniques).
- La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 2,30 mètres à l'égout du toit et à 4,50 mètres au faîtage, réduite pour cette dernière à 3,50 mètres lorsque l'annexe est implantée sur la limite séparative.

Article 1AUm 11

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

GENERALITES

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - ↕ au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - ↕ aux sites,
 - ↕ aux paysages naturels ou urbains,
 - ↕ à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les dispositions de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme s'appliquent ;
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles suivantes ainsi que Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique) sous réserve d'une bonne intégration au paysage urbain.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures ne peut être inférieure à 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.

- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
- soit en ardoise et de pose droite.
- soit en tuile plate, petit modèle, de teinte nuancé rouge brun.
- soit en tuiles mécaniques sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être verticales, y compris les portes cochères. Seules, les portes de garage ne sont pas soumises à cette règle.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux s'ils existent.

3) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinées à être recouverts doivent être en moellons avec des chaînages d'angle en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse ou gratté rappelant les mortiers bâtards ou à la chaux, de teinte rappelant la pierre calcaire régionale.
- Une modénature (chaînages d'angle, soubassement, bandeau d'étage, linteaux) en pierre de taille ou brique, lui est associée ou non.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, sous réserve d'une bonne intégration au paysage urbain.

OUVERTURES

1) Proportions

- Du côté de la voie qui dessert la construction, les baies sont plus hautes que larges, hormis les portes de garage.
- Les châssis de toit (0,98 x 1,18 maximum et uniquement du côté jardin) sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur ; plusieurs châssis de toit ne peuvent pas être juxtaposés pour constituer une même ouverture.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies principales des étages inférieurs. La lucarne pendante est également admise dans la mesure où elle vient dans l'alignement d'une des baies principales des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois ou métal ou PVC de couleur dénuées d'agressivité. on pourra dans ce cadre se référer au nuancier du CAUE de l'Oise
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois, métal ou PVC de couleur dénuées d'agressivité. on pourra dans ce cadre se référer au nuancier du CAUE de l'Oise
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les peintures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas visible de la rue pour les nouvelles constructions, et que le coffre ne dépasse pas du tableau pour les constructions existantes

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre. Les pastiches de couleur sont interdits.
- Les subdivisions horizontales et verticales recommandées sont la corniche peu saillante, le soubassement, les chaînages d'angle.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.

ANNEXES

- Les garages doivent de préférence, faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :
 - D'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 m.
 - D'un mur bahut de 0.80M en moellon ou enduit de ton pierre calcaire locale avec grillage.
- En limite séparative, les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum seront constituées d'un grillage doublé de plantations. Sur une longueur maximale de 5 mètres comptés depuis la façade arrière de la construction principale, la clôture pourra être réalisée en maçonnerie de moellons ou en maçonnerie recouverte, sur les deux faces, d'un enduit taloché lisse de teinte rappelant la pierre calcaire.

- Les piliers encadrant le portail auront une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale du portail.
- Les portails seront à lisses horizontales et barreaudage vertical et de couleurs dénuées d'agressivité. on pourra dans ce cadre se référer au nuancier du CAUE de l'Oise
- Les auvents de portail sont interdits.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.
- Les antennes paraboliques devront être discrètes lorsqu'elles donnent sur l'espace public.
- Les réseaux filaires seront enterrés.

Article 1AUm 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il aura une emprise de 25 M2 par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances. Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins et impérativement dans la propriété :
 - Au moins un emplacement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction à usage d'habitation, avec au minimum 2 places non couvertes par logement (le carport n'est pas considéré comme une place couverte) ;
 - Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant ;
 - Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m2 par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.
 - Dans le cas d'opérations d'ensemble (construction ou ensemble de constructions comptant plusieurs logements), il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs
 - Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.
 - Au moins un emplacement par tranche de 30 m2 de surface de plancher d'une construction à destination d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services.
 - Au moins une place de stationnement d'un vélo par tranche de 100 m2 de surface d'une construction à usage de bureaux ou de services.

Article 1AUm 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les trames vertes décrites dans l'orientation d'aménagement s'imposent.
 - Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
 - Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 50% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.
- Suivant la plaquette du CAUE de l'Oise « Plantons dans l'Oise ».

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUm 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article AUm 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) installés sur la toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture

Les pompes à chaleur et dispositif de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3 M des limites séparatives

Article AUm 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerces ou d'activités devra impérativement prévoir l'accès et les réservations pour la desserte numérique.

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Caractère et vocation de la zone 2AUh

La zone 2 AUh est une zone naturelle non équipée, urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Pour son ouverture à l'urbanisation la zone devra faire l'objet d'un plan d'aménagement global respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation annexée au présent règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2 AUh1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

Article 2AUh 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect de l'orientation d'aménagement, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris leur garage
- Les reconstructions en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre
- Les équipements liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics ; la hauteur maximale des mâts ou pylônes recevant une antenne de télécommunications est limitée à 12 mètres.
- Les activités de bureaux et de services d'une superficie égale ou inférieure à 50m² à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUh 3

Les conditions de desserte des parcelles par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Non réglementé.

II - Voirie

- Non réglementé.

Article 2AUh 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- Non réglementé.

II – Assainissement

- Non réglementé.

Article 2AUh 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 2AUh 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions d'habitation individuelle doivent être implantées avec un recul minimal de 7 m et maximal de 20 m par rapport à l'alignement de la voie. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle à la voie.
- Les constructions d'habitation collective doivent être implantées à l'alignement de la voie. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle à la voie.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou ceux liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics.

Article 2AUh 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit avec une marge de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, soit sur une des limites séparatives
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou ceux liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics.

Article 2AUh 8

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

- Non réglementé.

Article 2AUh 9

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

Article 2 AUh10

Hauteur maximum des constructions

- Non réglementé.

Article 2AUh11

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique) ne sont pas soumises aux règles suivantes.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles suivantes.

Article 2AUh12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Non réglementé.

Article 2AUh13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER *(voir détails dans l'annexe)*

- Non réglementé.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 2AUh 14

Coefficient d'Occupation des Sols

- Le COS est fixé à zéro

Article 2AUh15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 2AUh 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

La **zone A** est une zone naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole. La zone est concernée par des risques de remontée de nappe et des risques de retrait-gonflement des argiles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :
 - Celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.
 - Les sous-sols dans les zones soumises à des remontées de nappe reportées sur le règlement graphique (plan de découpage en zones).

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions :

- ***de bonne insertion paysagère et environnementale dans le site,***
- ***de prise en compte des recommandations annexées au règlement dans les zones concernées par des risques de retrait-gonflement des argiles (reportées sur le plan de découpage en zones),***

les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantée à proximité du siège d'exploitation.
- Les bâtiments liés directement à l'agriculture ou à l'élevage, soumis ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole telles que définies à l'article L311-1 du Code Rural.
- La construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'une diversification directement liée à l'exploitation agricole.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à celui des bâtiments d'exploitation.

II - Voirie

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

Article A 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R 111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que la protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeuble accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, lorsqu'il sera mis en place. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une

surface libre, d'un seul tenant de 250 m² située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle sauf impossibilité technique. En cas d'impossibilité elles seront dirigées vers le réseau public.
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article A 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :
10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins à 6 mètres des limites séparatives.
- Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés existants.

Article A 8

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

- Dans toute la zone, une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A 9 **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

Article A 10 **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux, soit R+1+C.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole est limitée à 15 mètres au faîtage.

Article A 11 **Aspect extérieur des constructions**

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les dispositions de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec celle-ci.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.

ASPECT

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux traditionnels de construction devront être privilégiés tels que le bois notamment pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'élevage ou à l'exploitation forestière. Un soin particulier devra être apporté à l'intégration paysagère de ces constructions, notamment en ce qui concerne les teintes des matériaux utilisés qui devront être mates et ne pas présenter un caractère réfléchissant.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Les croupes peuvent être autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux deux tiers de la longueur de la façade.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toute construction doivent être réalisées :
 - en tuile plate petit modèle
 - en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte.
 - en ardoise de pose droite,
- Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite .
- L'utilisation de panneaux solaires et photovoltaïques est permise sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

FACADES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole.

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être, soit pierre de taille, soit en moellon. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux correspondant aux pierres calcaires régionales.

- Les bâtiments en bardage ou clin de bois sont admis.
- Le bardage métallique de couleur dénuée d'agressivité est admis pour les constructions à usage agricole.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole.

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges (0.78 x 0.98 maximum pour les châssis de toit et uniquement du côté jardin), hormis les portes de garage.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leurs proportions doivent être inférieures à celles des baies des niveaux inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : en bois, à barres horizontales, sans écharpe et peints.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante.

ANNEXES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole.

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public (voies, places, ...).
- Pour les constructions annexes non visibles des voies, accolées à la construction principale, les toits à une seule pente sont admis.
- Pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées sur la limite séparative, visibles de la rue, la pente des toitures doit être identique à celle de la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être d'aspect bois peint ou non, et non visibles de l'espace public.

CLOTURES

- Les clôtures des parcelles bâties sont constituées de haies. Il est recommandé pour les haies qu'elles soient composées dans le registre des haies champêtres locales, avec une proportion maximale de 1 conifère pour 3 feuillus ; elles seront doublées ou non d'un grillage.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par une haie d'essences champêtres.
- Les réseaux filaires seront enterrés.

Article A 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques

Article A 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Obligation de planter (voir détail dans l'annexe : Titres II et III - Article 13)

- Les dispositions de l'article L 130 – 1 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale et notamment autour des bâtiments agricoles.
- L'utilisation d'essences forestières et fruitières locales est vivement recommandée.
- Les haies pourront être composées dans le registre des haies champêtres locales ; avec une proportion maximale de 1 conifère pour 3 feuillus.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article A 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article A 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerces ou d'activités devra impérativement prévoir l'accès et les réservations pour la desserte numérique.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

La zone N est une zone naturelle sensible à protéger très strictement en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels liés à la présence de la forêt et de zones humides. La zone est concernée par des risques de remontées de nappe et des risque de retrait-gonflement des argiles.

La zone N comprend deux secteurs :

- *Un secteur Nn : Il s'agit d'un secteur naturel de protection spécifique de l'espace de marais et du site Natura 2000*
- *Un secteur Nu : correspondant à de l'habitat diffus en secteur naturel qu'il ne convient pas de densifier.*

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :
 - Celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.
 - Les sous-sols dans les zones soumises à des remontées de nappe reportées sur le règlement graphique (plan de découpage en zones).

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises, sous réserve :

- que le caractère de la zone naturelle ou de ses secteurs ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage,

- de prise en compte des recommandations annexées au règlement dans les zones concernées par des risques de retrait-gonflement des argiles (reportées sur le plan de découpage en zones),

les constructions ou installations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et équipements publics.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone ; la hauteur maximale des mâts ou pylônes recevant une antenne de télécommunications est limitée à 12 mètres.
- l'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général,
- la réparation et l'aménagement des constructions existantes,

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher hors œuvre,
- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50m², à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10,
- Les constructions et les installations liées à l'exploitation de la forêt.
- Les constructions et installations liées à l'observation scientifique ou pédagogique du milieu naturel.
- En secteur Nu uniquement l'extension de 30% au total de la surface initiale à l'approbation du PLU des bâtiments existants.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

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

II - Voirie

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

Article N 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R 111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que la protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeuble accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II – Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m2 minimale pour les habitations).
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Tout projet doit conformément aux dispositions du code rural, comporter un volet eaux pluviales, développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement...).
- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article N 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 6 m minimum par rapport à une voie publique.
- En cas de sinistre, l'implantation des constructions existante sera identique.
- Dans le secteur Nu : A l'alignement ou dans la continuité du bâti existant par rapport à une voie publique.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. Cette disposition ne concerne pas les extensions d'une construction existante.

Article N 8

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

- Pour l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions non contiguës devront respecter une distance d'au moins 4 mètres entre elles.

Article N 9 **Emprise au sol**

- L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 50 m².

Article N 10 **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.
- Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur de la nouvelle construction ne peut être supérieure à celle de la construction existante en secteur Nu..

Article N 11 **Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

Les dispositions de l'article N 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone ou du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
 - aux cônes de vue repérés au plan de zonage
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

COUVERTURES

1-Forme :

- Pour les constructions à usage d'habitation les toitures doivent être à deux pentes : la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Pour les installations nécessitant un toit, la pente ne pourra être inférieure à 30%.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- Pour les constructions et installations :
 - liées à la gestion ou l'exploitation forestière,
 - liées à l'observation des espaces naturels,
 - liés à l'agriculture,
 - nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - les abris pour animaux :
 - lorsqu'elles adoptent une couverture en matériaux traditionnels : la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés.
 - lorsqu'elles adoptent une couverture de type industriel : la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

2-Matériaux et couleurs :

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
 - en tuile plate petit modèle
 - en ardoise de pose droite.
 - en tuile mécanique
- Pour les bâtiments à usage d'activités forestières ou liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels, aux bâtiments agricoles ainsi que les abris pour animaux, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise ou la couleur forestière.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1-Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2-Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'activités forestières, agricoles ou liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels et aux abris pour animaux.

3-Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être en moellons. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux.
- Les bâtiments à usage d'activités forestières, agricoles ou liés à la gestion et à l'observation des espaces naturels et aux abris pour animaux doivent être réalisés en bardage bois ou en clin de bois naturel.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1-Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges hormis pour les portes de garage.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels, agricoles et aux abris pour animaux.

2-Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être en bois.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: en bois.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels, aux bâtiments agricoles et aux abris pour animaux.

CLOTURES

- Les clôtures des parcelles bâties seront constituées d'une haie sur le mode des haies d'essences forestières doublées ou non d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par une haie d'essences forestières.
- Les stationnements seront réalisés en dalles végétalisées, en gazon armé ou en sable stabilisé ou non.

Article N 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les dispositions de l'article L 130 – 1 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.
- Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants en dominante : Chênaie-charmaie pour les parties les moins humides et végétation de bords de rivière pour les parties les plus humides (Aulnaie-frênaie).

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article N 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article N 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerces ou d'activités devra impérativement prévoir l'accès et les réservations pour la desserte numérique.

ANNEXES

RECOMMANDATIONS

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVEAUX PROJETS

Article 1 : Toute plantation d'arbre ou d'arbuste est déconseillée à une distance de tout bâtiment existant ou du projet inférieure à leur hauteur de maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'un écran anti-racines à une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et la construction.

Article 2 : Pour toute plantation existante, il est recommandé la mise en place d'un écran anti-racines à une profondeur minimale de 2 mètres entre la plantation et les constructions ou, à défaut, leur arrachage.

Article 3 : La mise en place des mécanismes garantissant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales est recommandée (par exemple, raccords souples).

Article 4 : Un système d'évacuation de type caniveau qui collecte et évacue les eaux pluviales et de ruissellement à une distance minimale de 1,50 m de toute construction est recommandé. Le potentiel stockage de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein évacué à une distance minimale de 1,50 m de tout bâtiment.

Article 5 : Un mécanisme de drainage périphérique disposé à une distance minimale de 2 m du bâtiment est recommandé, afin de capter les éventuels écoulements de faibles profondeurs.

Article 6 : Un dispositif contrant l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) large de 1,50 m au minimum et disposé autour du bâtiment est recommandé, sauf pour les parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu.

Article 7 : Un délai d'un an est recommandé entre l'arrachage des arbres et arbustes situés dans la zone d'emprise du projet et le démarrage des travaux pour un retour à l'équilibre de l'état hydrique du sol, particulièrement quand le déboisement concerne les grands arbres ou leur grand nombre (plus de 5).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS EXISTANTS À LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Article 8 : Pour les propriétaires de maisons individuelles, il est recommandé de réaliser une terrasse ou de mettre en place une géomembrane enterrée d'une largeur minimale de 1,50 m sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu. Ce dispositif sert à lutter contre l'évaporation de l'eau contenue dans les sols et par conséquent, contre le retrait des argiles.

Article 9 : Pour les propriétaires des biens de types maisons individuelles, un dispositif qui collecte les eaux pluviales au voisinage de la construction et les évacue à plus de 1,50 m de tout bâtiment est recommandé. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche et le surplus évacué à 1,50 m minimum de tout bâtiment.

Article 10 : Pour les propriétaires de maisons individuelles, il est recommandé de raccorder les canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est autorisé par le gestionnaire du réseau. A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et des bâtiments ainsi que des limites de parcelle.

TITRE III : MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Article 11 : En zones B1 et B2, il est recommandé pour toute nouvelle plantation, la mise en place d'un écran anti-racines à une profondeur minimale de 2 mètres entre la plantation et les constructions ou, à défaut, leur arrachage.

Article 12 : En zones B1 et B2, le suivi de l'étanchéité des évacuations d'eaux usées et pluviales existantes est recommandé. Cette consigne s'adresse aux particuliers et gestionnaires de réseaux.



Les Feuilles de l'Oise

Un thème d'actualité en quatre pages

N° 274 - Juin 2010

Faire face au phénomène de retrait-gonflement des argiles :

REGLEMENTATION ET RECOMMANDATIONS

Le risque du retrait-gonflement des argiles est présent sur votre commune. L'information vous est transmise dans le cadre du Porter A Connaissance (PAC).

Ce dernier donne une description du phénomène et des désordres qui en résultent, ainsi que la carte de zonage de la commune qui délimite deux zones :

La « zone B1 » en rouge (bandes verticales) indique que l'espace est soumis à l'aléa fort retrait-gonflement.

La « zone B2 » en orange (bandes horizontales) désigne les secteurs qui sont soumis à un aléa faible à moyen.

Cette carte de zonage est réalisée pour pouvoir mettre un règlement en application afin de réduire les désordres du retrait-gonflement.

Pour faire suite à ce Porter à Connaissance sur le retrait-gonflement des argiles, il vous est conseillé de prendre en compte ce risque dans le document d'urbanisme des communes par règlement spécifique des zones impactées.

Vous voulez aller plus loin dans la protection de votre commune contre le retrait-gonflement des argiles ?

Il est possible de réaliser un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS) financé par l'État, pour réglementer les zones « rouge » et « orange » figurant sur la carte qui vous est fournie dans le Porter à Connaissance (PAC).

Vous trouverez dans ce Feuillelet le règlement et les recommandations qui serviraient de base à la mise en place d'une gestion du bâti pour faire face à cet aléa.

Celui-ci est obligatoire dans le cadre de la réalisation d'un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS).

Directeur de la publication :
Alain DE MEYERE
Réalisation – impression :
DDT de l'Oise
BP 317 – Bld Amyot d'Inville
60021 BEAUVAIS Cedex
ml : ddt@oise.gouv.fr



Réalisation :
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de
l'Énergie
France POULAIN
Bureau Risques, Paysage, Éolien
Fabienne CLAIRVILLE
Clémence LEBEL (Stagiaire)
tel : 03 44 06 50 86

REGLEMENTATION

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Le présent règlement s'applique à la commune de dans les zones exposées au risque retrait-gonflement des argiles lié à la sécheresse et transcrites sur les documents graphiques annexés au présent règlement et sur les couches géoréférencées.

Article 2 : Le plan de zonage intégré au PPRN délimite deux zones exposées aux risques en fonction du niveau de l'aléa : un aléa fort (zone B1) et un aléa faible à moyen (zone B2).

Article 3 : Lorsque ce règlement impose des investigations afin de réduire les risques et des travaux éventuellement nécessaires pour garantir la stabilité des terrains, ceux-ci sont menés par un bureau d'études ou un expert agréé capable de maîtriser les techniques permettant d'appréhender le comportement des sols, et en cas d'intervention, ayant la connaissance approfondie des procédés de confortement dans le domaine du génie civil.

Article 4 : Les dispositions de ce règlement ne s'appliquent pas si l'absence d'argile sur la surface emprise plus 20 mètres est démontrée. Seul un bureau d'études ou un expert agréé tel que défini à l'article 3, sera en mesure de préciser ce point et en attestera par écrit.

Article 5 : Au sens de ce règlement, sont considérés comme projets nouveaux tous les travaux qui ne concernent pas les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan de Prévention des Risques. Par exceptions, sont considérés comme projets nouveaux les reconstructions après sinistre et les travaux sur les constructions existantes entraînant une augmentation de l'emprise au sol, à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques ou une surélévation avec création d'au moins un niveau supplémentaire.

Article 6 : Tout projet nouveau tels que défini à l'article 5 nécessite des études géotechniques ayant pour objectif de connaître la nature du sol et de pouvoir assurer la stabilité des bâtiments. Dans tous les cas, les études et travaux que le projet nécessite ne doivent pas mettre en péril la stabilité des édifices se trouvant à proximité. Seul un bureau d'études ou un expert agréé tel que défini à l'article 3 sera en mesure de préciser ce point et en attestera par écrit.

Article 7 : Toute construction jugée entre les deux zones se verra appliquer le règlement le plus contraignant.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVEAUX PROJETS

SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B1 » SOUMISE À UN ALÉA FORT

Article 8 : L'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite.

Article 9 : L'installation d'une source de chaleur (chaudières ou autres) le long des murs périphériques du sous-sol est interdite.

Article 10 : Pour les projets nouveaux de maisons individuelles, la dispense d'études géotechniques telles que définies à l'article 6 est autorisée, à condition de respecter l'application des dispositions définies aux articles 8 à 9 et 11 à 17 et dans le respect des articles du titre IV.

Article 11 : Une profondeur minimale de 1,20 mètres est obligatoire pour l'ancrage des fondations, à l'exception de croiser des terrains rocheux indifférents à la présence d'eau à une profondeur inférieure.

Article 12 : Pour les terrains en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblai, un ancrage des fondations plus profond à l'aval qu'à l'amont, est obligatoire.

Article 13 : Des fondations continues, armées et bétonnées sont obligatoires.

Article 14 : Une désolidarisation et la réalisation d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction entre les parties de bâtiments fondées de façon différente et enclines à être soumises à des tassements différentiels, est obligatoire.

Article 15 : Dans les murs porteurs, un chaînage horizontal et vertical liaisonné est obligatoire.

Article 16 : Il est obligatoire d'assurer la mise hors gel du radier si le plancher est réalisé directement dessus. Au cas où le plancher serait constitué d'un dallage sur terre-plein, il doit être fabriqué en béton armé après la mise en place d'une couche de forme en matériaux pour améliorer la portance du sol support. Seront privilégiés les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total.

Article 17 : L'évacuation des eaux usées et pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela sera praticable et avec l'autorisation du gestionnaire de réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée si possible à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B2 » SOUMISE À UN ALÉA FAIBLE À MOYEN

Article 18 : L'exécution d'un sous-sol partiel est interdite sous la construction d'un bâtiment, sauf la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

Article 19 : L'installation d'une source de chaleur (chaudière ou autres) le long des murs périphériques d'un sous-sol est interdite, sauf mise en œuvre d'un procédé spécifique d'isolation des murs.

Article 20 : Pour les maisons individuelles, la dispense d'études géotechniques telles que définies à l'article 6 est autorisée, à condition de respecter l'application des dispositions définies aux articles 18 à 19 et 21 à 27.

Article 21 : Une profondeur minimale de 0,80 mètres est obligatoire pour l'ancrage des fondations, à l'exception de croiser des terrains rocheux indifférents à la présence d'eau à une profondeur inférieure.

Article 22 : Pour les terrains en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblai, un ancrage des fondations plus profond à l'aval qu'à l'amont, est obligatoire.

Article 23 : Des fondations continues, armées et bétonnées sont obligatoires.

Article 24 : Une désolidarisation et la réalisation d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction entre les parties de bâtiments fondées de façon différente et enclines à être soumises à des tassements différentiels, est obligatoire.

Article 25 : Dans les murs porteurs, un chaînage horizontal et vertical liaisonné est obligatoire.

Article 26 : Il est obligatoire d'assurer la mise hors gel du radier si le plancher est réalisé directement dessus. Au cas où le plancher serait constitué d'un dallage sur terre-plein, il doit être fabriqué en béton armé après la mise en place d'une couche de forme en matériaux pour améliorer la portance du sol support. Seront privilégiés les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total.

Article 27 : L'évacuation des eaux usées et pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela sera praticable et avec l'autorisation du gestionnaire de réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée à l'aval du bâtiment et à une distance minimale de 10 m de tout bâtiment.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS EXISTANTS À LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B1 » SOUMISE À UN ALÉA FORT

Article 28 : Les travaux sur les constructions existantes sont autorisés sur l'ensemble du territoire des communes concernées par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse.

Article 29 : La mise en œuvre d'un dispositif qui collecte les eaux pluviales au voisinage de la construction et les évacue à plus de 1,50 m de tout bâtiment est obligatoire, uniquement pour les propriétaires des biens de type maisons individuelles et dans un délai de 5 ans. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche et le surplus évacué à 1,50 m minimum de tout bâtiment.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B2 » SOUMISE À UN ALÉA FAIBLE À MOYEN

Article 30 : Les travaux sur les constructions existantes sont autorisés sur l'ensemble du territoire des communes concernées par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse.

TITRE IV : MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Article 31 : En zones B1 et B2 le puisage de l'eau dans un puits situé à moins de 10 mètres d'un bâtiment existant est interdit lorsque le niveau d'eau se trouve à moins de 10 mètres de profondeur, entre mai et octobre .

Article 32 : La dispense de l'application des mesures définies aux articles 33 à 36 est autorisée dans la situation où une étude géotechnique, définie telle que l'article 3, justifie que le bon dimensionnement des fondations suffira à éviter les désordres liés aux aménagements au voisinage du bâti.

Article 33 : L'élagage périodique (tous les 3 ans au minimum) de tous les arbres ou arbustes implantés à une distance inférieure à leur hauteur à maturité de toute maison individuelle est obligatoire en zone B1 et recommandé en zone B2, sauf la pose d'un écran anti-racine à une profondeur de 2 mètres minimum entre les deux.

Article 34 : En zones B1 et B2, la distance de 10 mètres au minimum entre tout nouveau puits à usage domestique et bâtiment est obligatoire et applicable sans délai.

Article 35 : En zones B1 et B2, l'utilisation de matériel étanche (raccords souples notamment) en cas de remplacement de canalisations pour l'évacuation des eaux usées et/ou pluviales est obligatoire et applicable immédiatement.

Article 36 : En zones B1 et B2, une étude géotechnique, telle que définie à l'article 3, précédant tous types de travaux de déblais ou de remblais pouvant affecter la profondeur d'encastrement des fondations est obligatoire et applicable sans délai, afin de ne pas aggraver la vulnérabilité du bâti.

LEXIQUE : PRINCIPAUX TERMES DU REGLEMENT

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme

ACTIVITES

Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement a prévu une désignation spécifique définie ci-après.

ACTIVITES ARTISANALES

Entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers.

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

ALIGNEMENT

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés en annexe du règlement.

ANNEXES

Un bâtiment est considéré comme annexe dès lors qu'il ne fait pas corps avec le bâtiment principal.

Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment. (source : Dicobat)

La surface des balcons comme des loggias et terrasses fait partie de la surface de plancher hors -œuvre brute, mais est exclue de la surface de plancher hors-œuvre nette.

BAIES PRINCIPALES

On doit entendre par BAIES PRINCIPALES, celles qui correspondent aux BAIES et OUVERTURES qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation, de leur conception sont indispensables pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies dites secondaires ne doit pas excéder la superficie de la ou des baies principales.

BAIES SECONDAIRES

Les baies secondaires sont celles qui correspondent aux autres baies et ouvertures. Ce sont essentiellement : Les jours de souffrance au sens du Code Civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60m en rez-de-chaussée et 1,90m en étage, lorsqu'ils sont implantés à moins d'1m 90 de la limite séparative – article 676 et 677 du code civil)). Les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cages d'escalier, dégagement ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale. Les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales. En ce cas, la superficie de la ou des baies dites secondaires ne doit pas excéder la superficie de la ou des baies principales.

BUREAUX

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux tels que définis à l'article R 520.1.1-1 et 2 du code de l'urbanisme.

CARACTERE PAVILLONNAIRE

Cette notion décrit une forme urbaine caractérisée par une construction indépendante de faible hauteur et généralement composée d'un corps de bâtiment et d'une toiture. Elle peut comprendre plusieurs logements.

CLOTURE

La clôture est une «barrière», construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

COMMERCE

Activités de revente en l'état, sans transformation, de produits achetés à des tiers.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

L'obligation de déclaration de travaux est exhaustivement définie dans le Code de l'Urbanisme. Usuellement une déclaration de travaux est exigée dans les cas de modification des façades d'une construction existante (hors changement d'affectation) ou pour des constructions nouvelles associées à une construction existante pour une superficie au plus égale à 20 m² de surface hors œuvre brute ainsi que lors de l'édification d'une clôture.

DEROGATION

Les règles définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

ENTREPOTS

Local couvert et fermé de stockage.

FENETRE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

GABARIT ENVELOPPE

Les gabarits sont des volumes maximums constructibles.

Le gabarit est imposé par la hauteur relative, la pente du toit et la hauteur absolue.

HAUTEUR PLAFOND

La hauteur plafond des constructions est mesurée à partir de la voirie existante en tout point jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

« ILOT DE PROPRIETE » - « TERRAIN » - « UNITE FONCIERE »

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif. Assimilés à ces immeubles, les foyers ou les maisons de retraite.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,

- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause: bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

JOURS DE SOUFFRANCE

C'est le percement à châssis fixe, dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Le code civil en régit strictement la position et la dimension, en ses articles 675 et suivants.

LARGEUR DE FACADE

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

L'EMPRISE AU SOL est égale au rapport entre la surface du terrain à bâtir et la surface au sol du bâtiment.(article 9)

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et de l'air aux locaux sous combles.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien.

Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun. La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Son exigence est précisément réglementée par le Code de l'Urbanisme. Elle est requise pour toute construction neuve ou agrandissement de plus de 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) ou pour des travaux entraînant un changement d'affectation des locaux (voir articles L 421-1 et suivants et articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

PLEINE TERRE

Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

PROPRIETE

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

RETRAIT

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

SAILLIE

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).*

*La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente. *Fonds : terrain, propriété foncière*

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SOLS NATURELS EXISTANTS

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

SURELEVATION

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface œuvre brute) déduction faite des surfaces de plancher hors œuvre, notamment :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,*
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ex. : porche...),*

- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
 - des surfaces affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.
- Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990 relative à la définition de la surface hors œuvre nette (SHON).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA; N...)

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- * de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme traduisant la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone.
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

LEXIQUE ARCHITECTURAL¹

ABRIS DE JARDIN :

Construction légère utilisée pour le petit outillage de jardin

ABRI POUR ANIMAUX :

Bâtiment fermé sur 2 côtés

ACROTERE :

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse

ALLEGE :

Partie de mur sous l'appui d'une fenêtre

ANNEXE :

Construction mineure qui est complémentaire à la construction principales n'ayant pas une fonction d'habitation.

ARCHITECTURE INNOVANTE :

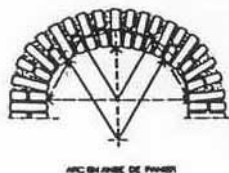
Les projets d'architecture innovante peuvent faire abstraction, de tout ou parties, des règles d'aspect propres à l'architecture traditionnelle.

Sont considérés comme « architecture innovante », les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant aux critères de la haute qualité environnementale - citer éventuellement certaines cibles), sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations formelles, esthétiques et/ou techniques.

Ces projets d'architecture innovante doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère.

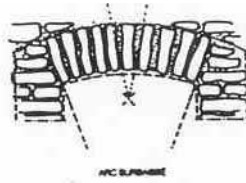
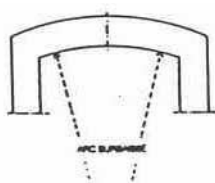
ARC EN ANSE DE PANIER :

Arc surbaissé dont les naissances épousent la forme d'une portion de cercle



ARC SURBAISSE :

Arc dont la hauteur est inférieure à un demi-cercle



ARETIER (DE COUVERTURE) :

Elément de terre cuite ou de maçonnerie couvrant un angle saillant



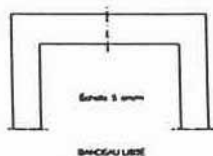
¹ Sources :

▪ La maison rurale en Ile-de-France de Pierre Thiébaut – Publications du Moulin de Choiseau, 1995.

Les maisons paysannes de l'Oise d'Aline et Raymond Bayar, aux ed : Eyrolles, 1995.

BANDEAU :

Élément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade, on peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.

**BARDAGE :**

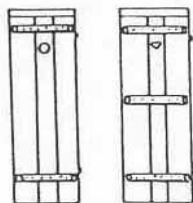
Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

BARDEAU :

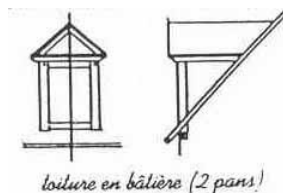
Élément de bois qui peut avoir une certaine longueur. Par extension, nom donné à des éléments de couverture en bois en forme de tuile ou d'ardoise appelés aussi essentes.

BARRE (DE VOLET) :

Pièce de bois horizontales, assemblée sur des planches verticales pour les conforter.

**BATIERE (LUCARNE EN) :**

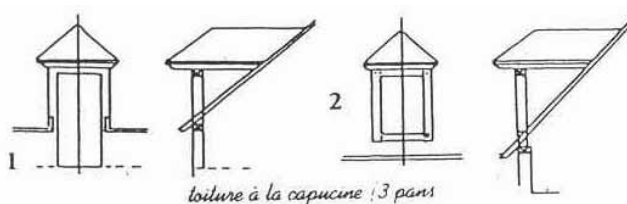
Toiture à deux pentes.

**BEURRE (JOINT) :**

Joint plein et incertain recouvrant largement les moellons d'une maçonnerie.

CAPUCINE (LUCARNE A LA) :

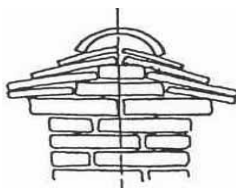
Lucarne à trois versants de toitures.

**CHAINAGE :**

Ensemble des chaînes ou membres verticales en pierre de taille ou en brique, destinées à consolider un mur.

CHAPERON :

Petit toit protégeant le faîte d'un mur.

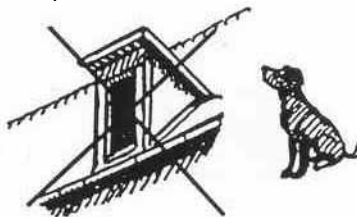


CHAUX :

Liant aérien provenant de la craie chauffée dans un four à chaux.

CHIEN ASSIS :

Nom donné improprement à une lucarne rampante.



CLAVEAU :

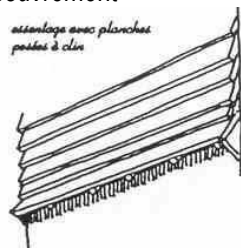
Pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

CLEF :

Claveau occupant la partie centrale d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

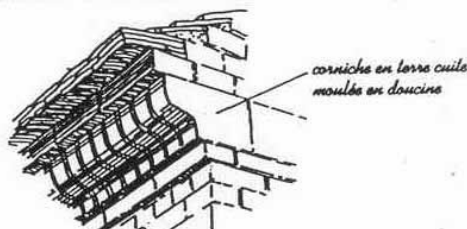
CLIN (DE BARDAGE) :

Planche horizontale posée avec un léger recouvrement



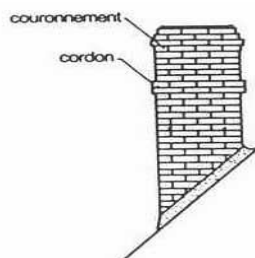
CORNICHE :

Elément saillant couronnant un corps d'architecture.



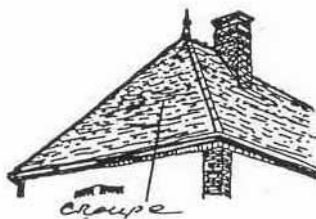
COURONNEMENT (DE MUR, DE PILIER, DE SOUCHE DE CHEMINEE) :

partie supérieure, en générale saillante.



CROUPE :

Versant de toiture de forme triangulaire réunissant principaux dits « longs pans ».

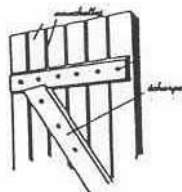


DEBORD :

Saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie

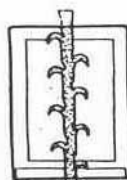
ECHARPE :

Pièce oblique dans un pan de bois



ECORCHE :

Fer plat ouvragé dont les découpes latérales ont été écartées dans un but défensif.



EGOUT (COUVERTURE) :

Bas de pente du toit où s'égoutte l'eau de pluie. Dernier rang en bas de la couverture.

ENDUIT :

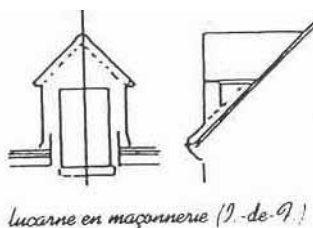
Couche de mortier de chaux ou de plâtre recouvrant un mur, une cloison, un plafond. Est plus nivelé qu'un crépi, lissé à la truelle.

FAITAGE :

Partie la plus élevée à l'intersection de deux versants de toiture.

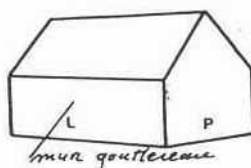
FRONTON (DE LUCARNE) :

Pignon ouvragé à cadre mouluré.



GOUTTEREAU (MUR) OU LONG PAN :

Mur recevant l'égout du toit.

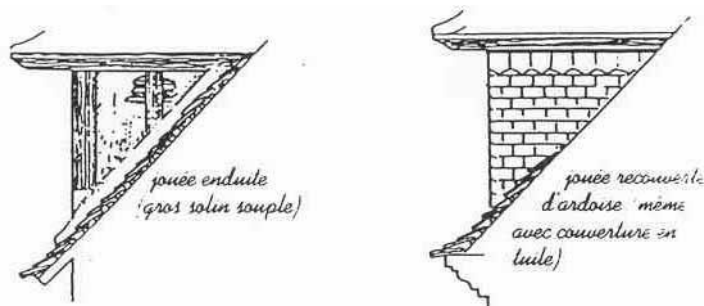


GRATTE :

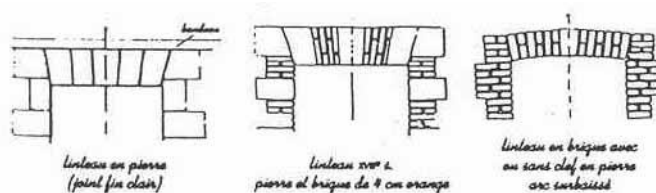
Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.

JOUES, JOUEES (LUCARNES) :

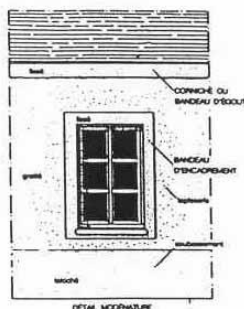
Partie latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.

**LINTEAU :**

Traverse reposant sur les deux montants d'une baie.

**MODENATURE :**

Ensemble d'éléments de moulure.

**MODENATURE RICHE :**

L'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, d'u bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, de la pilastre, du fronton, du médaillon.

MODENATURE SOBRE :

L'ensemble des décors exprime uniquement la structure de l'édifice (subdivision horizontales : corniche, soubassement, bandeau d'encadrement et d'étage).

MOELLON :

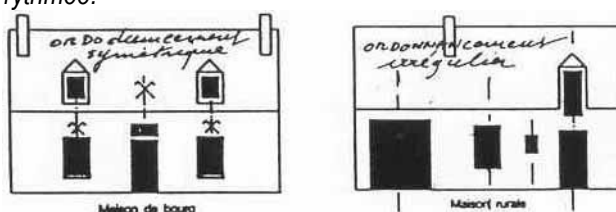
Petit bloc de pierre calcaire à peine dégrossi sur une face.

NU D'UN MUR :

Surface de ce mur.

ORDONNANCEMENT :

Composition architecturale rythmée.



OUTEAU :

Petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.

**PARPAING :**

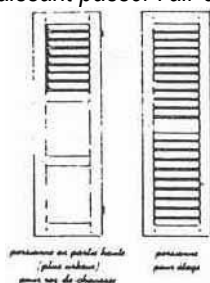
Pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur.

PENTURE (SERRURERIE) :

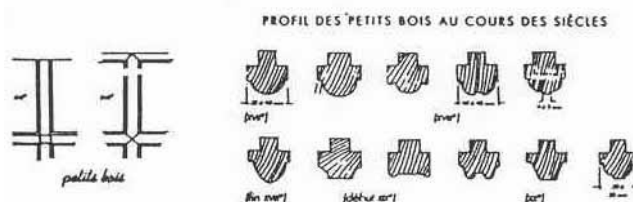
Pièce de métal fixée sur les portes, volets, assurant leur rotation.

PERSIENNES :

Se distingue du volet par des lames obliques laissant passer l'air et la lumière.

**PETITS BOIS (PROFIL DE) :**

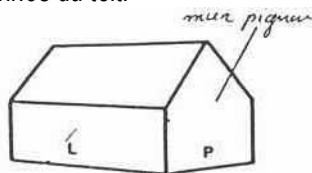
Barres horizontales séparant un vantail de fenêtre en deux, trois, quatre carreaux et plus.

**PIERRE DE TAILLE :**

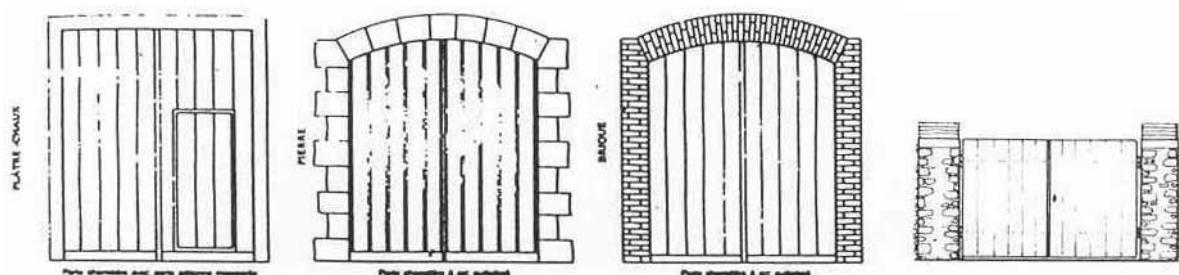
Pierre de dimension importante aux faces soigneusement dressées.

PIGNON :

Partie supérieure d'un mur qui porte les pannes du toit.

**PORTE CHARRETIÈRE :**

Destinée au passage des charrettes.



RIVE :

bord latéral d'une toiture.



SOUBASSEMENT :

Partie inférieure d'une construction.

TABLEAUX :

Parois latérales encadrant une porte ou une fenêtre.

TALOCHE :

Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

VOLUMETRIE D'UN BATIMENT :

Espace en trois dimension (délimité par la longueur, largeur et hauteur) qu'occupe un bâtiment. Il s'agit de l'enveloppe physique d'un bâtiment déterminé par les murs extérieurs, leur hauteur et la toiture qui recouvre l'ensemble et dont l'unité de mesurer est exprimé en m³

PETIT LEXIQUE PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

ARBRE :

Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, dont la partie aérienne est constituée du tronc et de la cime, et atteignant, à l'âge adulte une hauteur supérieure à 7 ou 8m.

Le tronc est une tige axiale non ramifiée à la base.

La cime est formée par les ramifications des branches qui se développent au-dessus du tronc, et appelées « ramure ».

Un arbre peut être décrit selon son port et sa hauteur :

- entre 7 et 15 m : arbre de petite taille*
- entre 15 et 20 m : arbre de taille moyenne*
- entre 20 et 40 m : arbre de grande taille*
- plus de 40 m : arbre de très grande taille*

ARBRE DE HAUTE TIGE :

Feuillu dont le tronc est suffisamment élevé pour qu'un homme puisse passer sous son feuillage sans être gêné.

ARBUSTE :

Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, naturellement ramifiée à la base, qui ne possède ni tronc ni grosses branches, et se compose de nombreuses tiges ligneuses partant de la souche, et dont la hauteur naturelle ne dépasse pas les 2 mètres.

BASSIN DE RETENUE :

Bassin artificiel créé dans le but de retenir les eaux pluviales.

BOCAGE :

Paysage rural caractéristique composé de pâtures de petite taille, clôturées par des systèmes de haies (« Haies bocagères »), et souvent ponctuées d'arbres.

BRISE-VENT :

Abri constitué par des végétaux, ou un ouvrage vertical, fixe ou mobile, permettant de protéger du vent un végétal, une voie, une construction,...

CARREFOUR EN ETOILE :

Carrefour à plus de 4 branches, rayonnant dans toutes les directions.

CARREFOUR EN PATTE D'OIE :

Carrefour à trois branches formant ensemble un angle égal ou inférieur à 180.

CEPEE :

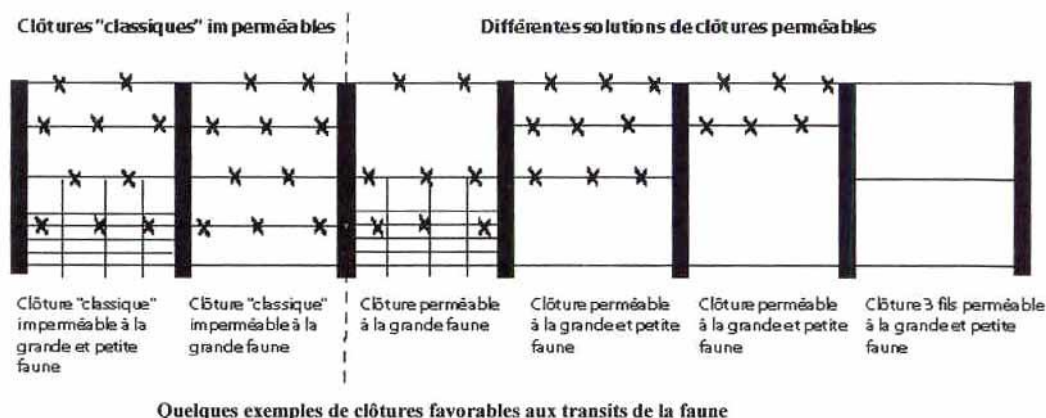
Feuillu caractérisé par la présence de plusieurs tiges issues de la souche du sujet, à la suite d'un recépage.

CLOTURE :

Elément de fermeture complète ou partielle d'un terrain

CLOTURE PERMEABLE :

Clôture permettant le passage de la petite et/ ou de la grande faune, en particulier dans le cas de corridors écologiques.



COMPOSITION PAYSAGERE :

Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux et minéraux.

COMPOSITION VEGETALE :

Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux.

CORRIDOR ECOLOGIQUE :

Toute espèce s'organise en populations plus ou moins connectées les unes aux autres en fonction de sa niche écologique et des caractéristiques du milieu. En limite de niche écologique, la survie, la croissance et le succès de reproduction des individus est plus faible. Une population isolée soumise à des conditions extrêmes (catastrophes climatiques, modifications de pratiques humaines...) peut être amenée à disparaître. La survie d'une espèce dépend alors de ses capacités de colonisation de nouveaux territoires et d'extension de sa population. Beaucoup d'espèces animales ont une phase de déplacement et de recherche de nouveaux territoires dans leur comportement. De même les espèces végétales ont élaboré des modes de dissémination variés: par les airs (oiseaux, insectes, graines munies d'aigrettes ou d'ailes...), grâce à des animaux supports (parasites, graines à crochets...), par déplacement terrestre ou aquatique (la plupart des animaux), ou par colonisation de proche en proche à travers des habitats qui peuvent être peu favorables. Ces deux derniers modes de colonisation font appel aux notions de corridors et de réseau écologiques.

COUVERT :

ensemble des parties boisées d'un jardin.

ELAGAGE :

Taille effectuée sur une végétal forestier adulte, consistant à couper certaines branches, malades, mal placées ou superflues pour limiter son développement, ou stimuler sa vigueur, préserver ou recréer sa forme.

ELAGAGE DOUX :

Méthode d'élague destinée à préserver au maximum la silhouette de l'arbre et son intégrité biologique par des interventions limitées en utilisant la systématique du tire sève.

ESPACE VERT :

Espace public urbain planté de végétaux, sans clôture et de forme indéterminée, destiné aux loisirs.

EXPOSITION :

Caractéristique de l'ensoleillement d'un site, déterminées en fonction du climat, des points cardinaux, du relief, et des vents dominants. Les contraintes liées à l'exposition peuvent être améliorées par le drainage, l'arrosage, ou une protection quelconque. L'exposition caractérise aussi le type de végétation que l'on trouvera sur un site.

FASTIGIES :

En forme de fuseau, érigée (exemples : cyprès, thuyas, peupliers d'Italie...).

FOSSE :

Tranchée marquant une limite et empêchant le passage. Le fossé peut être sec ou en eau, selon l'usage et la saison.

La deuxième fonction du fossé est le drainage des espaces qu'il délimite.

FUTAIE :

Couvert constitué de feuillus ou résineux obtenus par reproduction sexuée ou par semis, qui présentent un tronc long et dégagé.

La futaie irrégulière comporte sur une même parcelle des arbres forestiers d'âges variés.

La futaie jardinée est une futaie irrégulière présentant un mélange équilibré d'arbres de tous âges et dans laquelle les arbres forestiers sont groupés par pied et les ramures étagées dans l'espace. Les arbres sont exploités selon leur diamètre et non selon leur âge.

La futaie régulière présente des arbres forestiers d'âge identique où les survivants des coupes successives vieillissent jusqu'à exploitation.

HAIE :

Clôture de hauteur variée formée d'arbres, d'arbustes, d'épines, ou de branchages.

La haie vive est constituée par des arbrisseaux ou des arbustes de basse tige épineux, taillés de façon à présenter une surface défensive.

La haie sèche est constituée par des arbres de basse tige morts ou des branchages (brandes,...), taillés de façon homogène.

HAIE LIBRE :

Haie non taillée.

HERBACEE :

Végétal dont les tiges sont souples, peu ligneuses, généralement vertes et de consistance proche de celle des feuilles. Le végétal herbacé est appelé « Vivace » lorsqu'il vit plus de 2 années.

JARDIN POTAGER :

Jardin d'utilité ou partie d'un jardin consacrée à la culture de plantes potagères.

MAIL :

Double alignement d'arbres taillés en rideaux, encadrant une allée de promenade.

POINT FOCAL :

Repère visuel fortement présent visuellement dans le paysage

POINT NOIR PAYSAGER :

Élément paysager particulièrement inesthétique ou remarquablement mal intégré au paysage environnant .

POINT NOIR DE SECURITE :

Site particulièrement accidentogène.

RECEPAGE :

Taille de formation ou de rajeunissement consistant à couper à la base la tige d'un végétal ligneux pour favoriser la pousse de nouvelles tiges issues de la souche pour créer une cépée.

RELIEF NATUREL :

Relief du terrain avant son aménagement.

RIDEAU :

Palissade de verdure constituée par les ramures taillées d'un alignement d'arbres de haute tige à tronc apparent.

SERIE :

Modèle de végétation exprimant l'évolution, par stades successifs, d'une couverture végétale en un même site.

TAILLIS :

Couvert constitué généralement de feuillus obtenus par recépage et multiplication végétative (rejets, drageons, marcottes,...).

TAILLIS SOUS FUTAIE :

Couvert composé conjointement de taillis et de futaie.

TERRASSE :

Terre-plein d'une levée de terre mettant de niveau un terrain en pente.

TRAME VERTE :

désigne les formations végétales et leurs constitutions dans le cadre d'une organisation spatiale.

VEGETAL DE FORME LIBRE :

Végétal ligneux ou herbacé dont la forme peut être naturelle ou résulter de diverses tailles de formation ou d'entretien afin qu'il conserve sa forme naturelle.

VEGETAL D'ORNEMENT :

Plante ligneuse ou végétal herbacé, utilisée pour son caractère esthétique. Il est choisi pour son aspect, son port, mais également selon d'autres critères visuels ou olfactifs.

VEGETATION :

Ensemble des végétaux vivant en un même lieu. Le climax est l'état d'équilibre de l'ensemble des végétaux dans un milieu donné (sol et climat) tendant à une production optimale de la biomasse.

VEGETAL INDIGENE OU VEGETAL LOCAL :

Végétal poussant de manière spontanée dans un pays ou une région, à l'opposé du végétal exotique. Un végétal spontané croît spontanément sans avoir été semé ou planté, il est adapté aux conditions écologiques de l'aire biogéographique.

Titres II et III - Article 13

Espaces libres et plantations

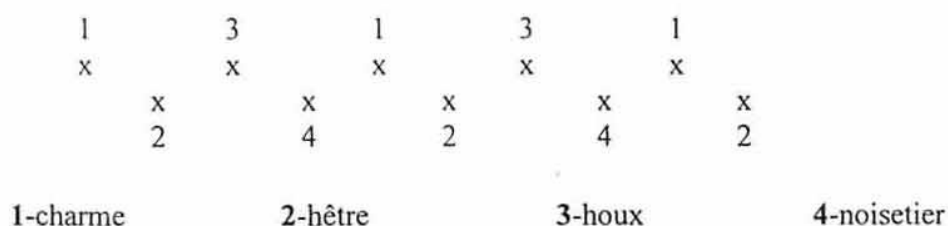
Tiges forestières locales et acclimatées

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • tilleuls • frêne • charme • merisier • hêtre • bouleaux | <ul style="list-style-type: none"> • chênes • peupliers • érable sycomore • érable plane • érable champêtre • pin sylvestre | <ul style="list-style-type: none"> • pin laricio • saules (marsault, blanc, ...) • aulnes • châtaignier |
|--|---|---|

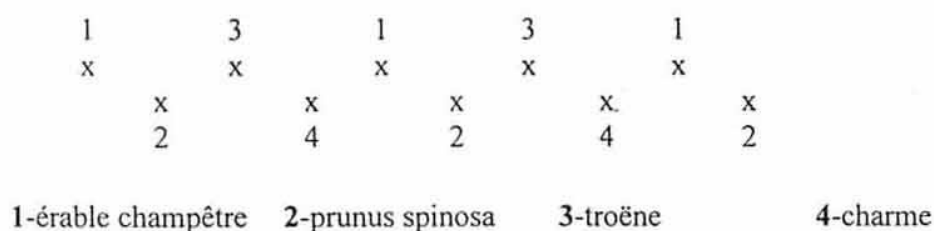
Arbustes locaux

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • genévrier commun • cerisier à grappes • érable champêtre • charme commun • cornouiller sanguin • cornouiller mâle | <ul style="list-style-type: none"> • cytise • troëne • lilas • noisetier • viorne obier • viorne mancienne | <ul style="list-style-type: none"> • buis • prunellier • houx • néflier • if |
|--|--|---|

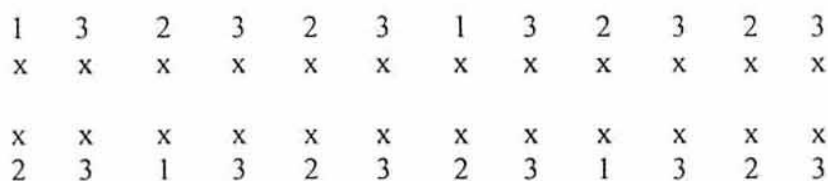
Haie végétale - exemple



Petit brise vent - exemple



Bande boisée - exemple



1-arbre de haut-jet (ex: tilleul, érable sycomore, ...) - écartement : 6 mètres

2-cépée (ex: saule noisetier, érable champêtre, ...) - écartement : 2 à 3 mètres

3-bourrage par arbustes (ex: troëne, cornouiller, lilas,...) - écartement : 1 mètre