

COMMUNE DE SERANS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1

ARRET

Vu pour être annexé à la
délibération du **19.06.2007**

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à
l'arrêté du **26 octobre 2007**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du **05.02.2008**

EXECUTOIRE

A compter du **.03.2008**

REGLEMENT

TEXTE

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain

14 avenue Albert 1^{er} - 60300 SENLIS Tel : 03.44.60.05.01 - Fax : 03.44.53.62.64

Sarl au capital de 50.000 f. - RCS SENLIS B 385157474 - CODE APE - SIRET 38515747400011

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Article 1- Champ d'application Territorial du P.L.U.	P 7
Article 2 - Portées respectives du Règlement à l'égard D'autres législations relatives à l'occupation des sols.	
Article 3 - Division du territoire en zones.	
Article 4 - Adaptations mineures.	P 8
Article 5 - Permis de démolir.	
Article 6 - Droit de Préemption Urbain.	

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :

Chapitre 1 :	Zone UA	P 11
Chapitre 2 :	Zone UD	P 23
Chapitre 3 :	Zone UL	P 29

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER :

Chapitre unique :	Zone 2AU	P 35
-------------------	-----------------	------

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES:

Chapitre 1 :	Zone A	P 41
Chapitre 2 :	Zone N	P 49

ANNEXES

1 : Immeubles protégés (<i>article L123-1 7°</i>)	p.55
2 : Espaces publics protégés (<i>article L123-1 7°</i>)	p.56
3 : Charte Architecturale du Vexin Sablons	p.59
4 : Plantations dans l'Oise	p.61
5 : Ensembles à valeur patrimoniale en zone A (<i>changement de destination</i>)	p.67

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (**P.L.U.**) s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Serans**.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles **R 111-1 à R 111-26** du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles **R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21** qui restent en vigueur (*le texte de ces articles est rappelé à la page 9*).

B- L'article **L 111-10** du Code de l'Urbanisme concernant le **sursis à statuer** pour "*les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics...*" reste applicable malgré les dispositions du **Plan Local d'Urbanisme**.

C- Les dispositions prévues aux titres **1 à 4** du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernant figurent en annexe du Plan (*Cf. annexe 6*).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le **Plan Local d'Urbanisme** est divisé en **zones urbaines** (*indicatif U*), en **zones agricoles** (*indicatif A*) et en **zones naturelles** (*indicatif N*) reportées sur les **plans de délimitation des zones** (*cf. plans 4.2 et 4.3*).

Les dispositions du présent règlement applicables dans chacune des zones figurent dans les chapitres correspondants :

- **au TITRE 2** pour les **ZONES URBAINES** :

- **UA** : zone de tissu villageois ancien dont le caractère est à préserver;
- **UD** : zone d'extension résidentielle à caractère pavillonnaire et équipements
- **UL** : zone d'activités hôtelières

- **au TITRE 4** pour les **ZONES PROTEGEES AGRICOLES ET NATURELLES**:

- **A** : zone protégée en raison du potentiel des terres agricoles
- **N** : zone naturelle et forestière et secteurs spécifiques

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois sections :

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (**Articles 1 et 2**).

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol (**Articles 3 à 13 inclus**).

SECTION III - Possibilités maximales d'utilisation du sol (**Article 14**).

Les annexes graphiques du règlement font, en outre, apparaître:

- **les emplacements réservés (E.R)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** au titre de l'article **L 130-1** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**, peuvent être apportées aux articles **3 à 13** des règlements de zone (*article L 123-1 du Code de l'Urbanisme*).

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

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles **L 430-1 à L 430-9** du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones délimitées par un **Plan Local d'Urbanisme**.

Ces dispositions s'appliqueront dans la **Zone Urbaine** correspondant au tissu villageois (**UA**).

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles **L 211-1 à L 211-7** du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un **Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)** sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif **U**) et des zones à urbaniser (indicatif **AU**) délimitées au **P.L.U.**

Par délibération du **5 février 2008**, le Conseil Municipal de **Serans** a institué un **Droit de Préemption Urbain** sur les zones délimitées au plan de découpage en zones.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

*La zone **UA** couvre l'ensemble des zones agglomérées ou domine le bâti ancien dont l'homogénéité et l'aspect doivent être préservés et dont le caractère plurifonctionnel doit être maintenu, dans la mesure où les activités accueillies sont compatibles avec les caractéristiques de l'espace public et un environnement majoritairement résidentiel. La zone **UA** comprend 2 secteurs de réglementation :*

- le **secteur UAa** couvre l'ensemble du tissu villageois au village et au Petit-Serans ;*
- le **secteur UAb** couvre au village un secteur homogène de bâti social du début du XX^e siècle dont la commune souhaite préserver le caractère ; cet objectif entraîne des dispositions spécifiques aux articles **UA10** et **UA11**.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, sauf application des conditions fixées à l'article **UA2**, les occupations et utilisations du sol suivantes, incompatibles avec la nature résidentielle dominante du village et du hameau:

a : pour les activités agricoles

- La **création** d'installations classées ou non liées à l'agriculture.

b : pour les autres activités économiques

- La création des activités classées soumises à autorisation (*loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement*);
- Les activités commerciales d'élevage, de gardiennage ou de loisir impliquant la présence d'animaux et notamment les installations hippiques.
- Les terrains aménagés pour le stationnement des campeurs et des caravanes soumises à la réglementation définie aux articles **R443-7** et suivants du Code de l'urbanisme

c : pour les constructions diverses

- Les habitations légères de loisir soumises à la réglementation définie aux articles **R444-1** et suivants du Code de l'urbanisme

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

Toutefois, sont autorisées sous condition:

Dans l'ensemble de la zone

a) pour les activités économiques non agricoles classées ou non

- L'implantation ou l'extension des activités économiques classées ou non sont autorisées **à condition** que leur présence:
 - prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soit compatibles avec les infrastructures existantes;
 - ne porte pas atteinte à la tranquillité publique;
 - ne comporte pas de dépôts extérieurs permanents;

- soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

b) pour les annexes aux fonctions autorisées

- Les groupes de garages collectifs non liés à une opération de logement à condition:
 - qu'ils ne comportent pas plus de trois unités;
 - qu'ils disposent d'un accès unique sur la voie de desserte;
 - qu'ils disposent d'une cour d'évolution permettant la manœuvre des véhicules

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

0.3.2 : Les accès

- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie par section de **25 m** de façade.
- L'accès à la propriété doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage.

0.3.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux usées

a: réglementation

- Les constructions devront se raccorder au réseau public collectif séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des sols. Ces installations seront réalisées de façon à permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues au Code de la santé publique et à l'article **R 111-12** du Code de l'urbanisme

b: mise en oeuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités,

*l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1**. En particulier, une surface de **250m²** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.*

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation sera raccordée à un système d'absorption conforme à la réglementation en vigueur et agréé en fonction de la nature des sols; Les eaux collectées sur les bâtiments à l'alignement peuvent être évacuées au caniveau de l'espace public;
- Les rejets éventuels vers le réseau public devront être limités sur la propriété à la capacité de ce réseau.

04.4 : Réseaux électriques.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

04.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

06.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées:
 - pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques et les garages, dans une bande constructible de **35 m** de profondeur par rapport à l'alignement de la voie de desserte.
 - à l'alignement. Cette disposition n'exclut pas les décrochements du front bâti liés aux caractéristiques des bâtiments implantés en front de rue. Toutefois, sous réserve des dispositions de clôture prévues à l'article **UA11**, les constructions peuvent être implantées en retrait sur cour intérieure avec un retrait par rapport à l'alignement qui ne soient pas inférieures à:
 - **12 m** sur la voie de desserte;
 - **3 m** sur les chemins ruraux et sentes piétonnes.

06.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction sur la même emprise après sinistre.

b) Extension

Pour les immeubles implantés en retrait de l'alignement dans la marge de recul imposée, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

Aucune extension n'est autorisée en dehors de la bande constructible.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

07.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit sur une ou des *limites séparatives*
 - soit en retrait avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à :
 - **5 m** pour les façades comportant des *vues directes* ;
 - **3 m** pour les façades ne comportant pas de *vues directes*;

d) définitions

- ***Vues directes:** Sont considérées comme ne comportant pas des vues directes les façades dont la surface totale des baies prises en tableau n'excède pas 2 m². La porte d'entrée principale vitrée ou non, la porte de garage, et les soupiraux éclairant le sous-sol ne sont pas pris en compte.*

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction sur la même emprise après sinistre; Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

En cas d'implantation en retrait dans les marges de recul fixées au §07.1c, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant; Les ouvertures créées doivent être conformes à la règle de prospect.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

08.1 : Dispositions générales

- La distance minimale entre tous points des façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à **3 m**.
- Par ailleurs, les façades en vis à vis total ou partiel de 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée seront au moins distantes de :
 - **8 m** si l'une des façades comporte des *vues directes définies à l'article UA7*.
 - **10 m** si les 2 façades comportent des *vues directes définies à l'article UA7*
 - **6 m** dans les autres cas.

08.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction sur la même emprise après sinistre. Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

- Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 08.1.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

09.1 : Dispositions générales

- Une emprise au sol de **120 m²** est autorisée sur chaque propriété. Au delà, l'emprise au sol maximale devra être égale à :
 - **35 %** pour les constructions à usage d'habitation.
- L'emprise au sol totale des abris de jardin hors bande constructible n'excèdera pas **20 m²**.

09.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Modification, reconstruction en cas de sinistre

- Les dispositions du § 09.1 ne sont pas applicables pour la modification ou la reconstruction sur l'emprise existante après sinistre.

b) Changement de destination

- Le changement de destination créant des surfaces nouvelles destinées à l'habitation ne peut être autorisé que dans la limite fixée par l'application des dispositions du §09.1.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

a) définitions

Le niveau de référence est :

- *pour les constructions situées à l'alignement le point le plus bas de l'espace public au droit de la construction;*
- *pour les constructions situées en retrait le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction;*
- **Hauteur maximale:** *différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.*
- **Hauteur à l'égout du toit:** *différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus élevé de l'égout de toiture.*
- **Hauteur à l'acrotère:** *pour les constructions ou parties de constructions couvertes en terrasse, différence entre le niveau de référence et le niveau supérieur de l'acrotère.*

b) dispositions

Dans le secteur UAa

Les constructions n'excéderont pas **un niveau sur rez-de-chaussée + combles**.
Par ailleurs :

- La **hauteur maximale** des constructions n'excédera pas **10 m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **6,50 m**.
- La **hauteur à l'acrotère** n'excédera pas **3,50 m** pour les toitures terrasses réalisées dans les conditions autorisées à l'article UA11 §1

Dans le secteur UAb

Les constructions n'excéderont pas **rez-de-chaussée + combles**. Par ailleurs :

- La **hauteur maximale** des constructions n'excédera pas **8 m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **3,50 m**.

10.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification et reconstruction en cas de sinistre

Les dispositions du § 10.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction sur l'emprise existante après sinistre des immeubles existants.

b) Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 10.1.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11. 1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : insertion dans le cadre bâti

Dans le secteur UAa

- Les constructions doivent avoir, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans les constructions du village ou du **Petit-Serans**.

Dans le secteur UAb

- Les constructions doivent respecter le caractère homogène des constructions du secteur (cf.annexe 2 au règlement).

b : couverture

- Les combles "**à la Mansart**" (versant à 2 pentes) sont interdits.

- Les croupes seront admises dans le secteur **UAa** sur les bâtiments rectangulaires dont la proportion mur gouttereau/mur pignon égale ou excède **1,75** ;
- Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments implantés à l'alignement et dans le secteur **UAb**. Elles sont autorisées pour les bâtiments en retrait dans les conditions précisées à l'article **UA10** et à condition que leur superficie n'excède pas **20 %** de l'emprise au sol totale des constructions réalisées.
- Les constructions dont la **hauteur maximale** excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

c : vérandas et abris de jardin

- Les vérandas sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas **25%** de l'emprise des bâtiments auxquels elles sont accolées et qu'elles soient implantées à l'arrière du bâtiment par rapport à la voie de desserte ou en jonction de **2** bâtiments implantés sur la même propriété.
- Elles devront être à simple rez-de-chaussée ; elles seront constituées d'acier laqué ou d'aluminium laqué.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve qu'ils soient implantés à l'arrière du bâtiment principal par rapport à la voie de desserte. Ils seront exclusivement composés ou revêtus de bois.

d : panneaux solaires

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sauf sur les pans surmontant un mur à l'alignement ; ils seront intégrés à la pose du matériau de couverture.

e : Immeubles et espaces publics protégés

- En application de l'article **L123-1 7°** :
 - L'immeuble dit « le Castillon » repéré **1** au plan **4.3**, maison de maître du début du **XX^e** siècle édifiée en style anglo-normand, sera préservé en son état actuel (*cf prescriptions §11.8c*). Les dispositions à préserver font l'objet de l'**annexe 1** au présent règlement.
 - Sur les sections repérées aux plans **4.3** et **4.4**, l'aspect des constructions à l'alignement doit être préservé, notamment concernant les murs en pierre (*cf prescriptions §11.5a*) ; Les sections à préserver font l'objet de l'**annexe 2** au présent règlement.

11.2 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

Dans le secteur **UAa**

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. A l'exception des façades commerciales à rez-de-chaussée, les façades dans un même plan et les soubassements seront constitués ou revêtus de matériaux de même nature.

Dans le secteur **UAb**

- Les caractéristiques des façades (*soubassement pierre, chaînages et encadrement en brique rouge de pays, enduits*) seront respectées (*cf.annexe 2*).

b : nature des matériaux

Dans le secteur **UAa**

- Les façades à l'alignement ou orientées vers l'espace public et les pignons seront exclusivement réalisées en pierre.
- Les bardages sont autorisés pour les bâtiments d'activité économique en retrait de l'alignement. Ils seront constitués de bois ou d'acier laqué.
- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.
- L'utilisation en coffrage ou en finition des matériaux imitant les matériaux appareillés (*pierre ou brique notamment*) est interdite.

- L'usage de corniche de bandeau ou de soubassement est autorisé sur les façades, le soubassement ne sera jamais inférieur à **0,30 m** et ne dépassera pas en hauteur l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée. Sauf en cas de croupe, la corniche n'est pas autorisée en pignon.

Dans le secteur UAb

- Les chaînages et encadrements en brique rouge de pays seront laissés apparents.

c : couleur

Dans l'ensemble de la zone

- Les vérandas pourront être traitées dans des teintes évoquant les jardins d'hiver des villas fin **XIX^e** début **XX^e** : vert foncé, bleu foncé, bleu charron, etc...
- Les abris de jardin seront traités en teinte sombre (*brun foncé, vert foncé, gris foncé*)
- Les briques seront dans la gamme des briques rouges ou brunes de pays. Les briques à pâte claire et les briques claires flammées sont interdites.

Dans le secteur UAa

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la **charte architecturale Vexin-Sablons** annexée au présent règlement (*cf. annexe 3*).
- Les bardages en bois seront naturels ou peints traités en teinte sombre (*gamme de bruns, verts, gris, etc...*).
- Les bardages en acier laqué seront dans la gamme des teintes s'harmonisant avec les matériaux autorisés dans la zone.

Dans le secteur UAb

- Les enduits seront de teinte uniforme (*cf.annexe 2*).

d : mise en oeuvre

- Les joints creux ou saillants sont interdits.
- Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Pour les façades en pierre appareillée, les matériaux sont posés à joint régulier de mortier fin chaux et sable, l'utilisation du ciment noir ou gris sera interdit.
- Les joints des maçonneries en brique seront dans des gammes de ton du beige au gris à l'exclusion du blanc. Les joints peints sont interdits.

11.3 : Toitures

a : faîtage, rives

Dans l'ensemble de la zone

- Pour les bâtiments dont la façade la plus longue est implantée à l'alignement, l'orientation du faîtage sera parallèle à la voie.

Dans le secteur UAa

- Les débords en pignon et les tuiles de rives sont interdites.

b : pentes

Dans le secteur UAa

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **35°** et **45°** sur l'horizontale. Toutefois :
 - Les croupes auront une pente supérieure de **10°** à la pente des versants principaux et pourront être comprises entre **45°** et **55°**.
 - Elle pourra être comprise entre **10°** et **35°** pour les vérandas, les abris de jardin, les annexes isolées d'une **hauteur maximale** inférieure à **3,50 m**, et pour les bâtiments d'activité économiques ou agricoles implantés en retrait de l'alignement.

Dans le secteur UAb

- La pente des toitures sera identique à celle de l'ensemble existant

c : nature des matériaux

Dans le secteur UAa

- Les toitures seront réalisées en tuile de terre cuite sans relief de petit module (**60/m² minimum**) ou en ardoise naturelle **20x30** posée droite.

Toutefois:

- Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Les bacs d'acier laqué, les plaques de fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **35°**.

Dans le secteur UAb

- Les toitures seront réalisées en tuile rouge d'Auneuil,

d : ouvrages en toiture

- Les ouvertures d'éclairage des combles seront constituées:
 - soit par des châssis dans la pente du toit encastrés sans saillie par rapport au plan de toiture; leur dimension n'excèdera pas **0,80 x 1,10 m**.
 - soit par des lucarnes traditionnelles en bois (*lucarnes à la Capucine*) ou en maçonnerie.
 - soit par des lucarnes rampantes à condition que les ouvertures n'excèdent pas **0,70 x 0,40**
- Les ouvertures en toiture seront situées, pour les bâtiments ordonnancés, dans l'axe des baies ou des parties pleines de la façade.
- Les souches de cheminées seront en brique rouge de pays de teinte uniforme ou en pierre. Elles seront implantées le plus près possible des faitages et devront présenter une saillie suivie d'un amortissement (*principe traditionnel*). Les dalles béton sont interdites.
- Les gouttières et tuyaux d'évacuation des eaux seront réalisés en zinc naturel ou vieilli ; Le cas échéant, les dauphins seront réalisés en fonte.
- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits :

11.4 : Ouvertures

a : répartition

Les bâtiments implantés à l'alignement devront conserver leur caractère et, en cas de modification ou de changement de destination:

- préserver les proportions des entrées charretières;
- respecter les axes de plein et de vides et les proportions des baies existantes pour les bâtiments ordonnancés;

b : proportions

- A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée, des portes de garage, et des soupiraux, les baies des façades à l'alignement et les ouvertures en toiture seront nettement plus hautes que larges (*à rez de chaussée 1x1,5 environ, à l'étage 1x1,3 environ*).
- Les mêmes règles de proportion seront imposées sur les façades orientées vers la voie de desserte des bâtiments implantés en retrait en application de l'article **UA6 §06.1**.
- Les linteaux des ouvertures, à l'exception de œils-de-bœuf, seront droit. Les ouvertures en demi-lune ou les vitrages cintrés sont interdits.
- La largeur des portes de garage ne pourra excéder **2,80 m**. Elles présenteront un aspect plan et lisse.

c : composition et matériaux

- Pour les bâtiments anciens, les menuiseries seront exclusivement constituées de bois peint. Pour les constructions nouvelles, les menuiseries pourront être constituées de bois peint, ou, à l'exception des portes de garage, de PVC ou d'aluminium laqué.

- Toutes les menuiseries des baies à proportion imposée seront divisées par des petits bois en pose externe ; les vitrages auront toujours des proportions comprises entre le carré et le rectangle vertical
- En cas de mur épais (*réhabilitation de bâtiments anciens*) les menuiseries seront implantées à mi tableau, la mise en œuvre au nu intérieur sera interdite.
- Lorsqu'une règle de proportion est imposée, elles ouvriront "*à la française*".

d : fermetures

Dans l'ensemble de la zone

- Les fermetures seront constituées de volets persiennés ou pleins, peints ou lasurés, à **2** ou **3** barres, sans écharpe, ouvrant à la française. Le **PVC** est interdit en fermeture à l'alignement, sauf pour les volets roulants.
- Les volets roulants sont autorisés à condition d'être situés en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent. Par ailleurs pour les ouvertures des façades à l'alignement les volets roulants ne sont autorisés que dans la mesure où les volets ouvrant à la française sont maintenus.

e : couleurs

- Les teintes des menuiseries et des fermetures à peindre seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par la **charte architecturale Vexin-Sablons** annexée au présent règlement (*cf. annexe 3*).

11.5 : Clôtures à l'alignement

- Les clôtures sont imposées à l'alignement.

a : constitution et hauteur

Elles seront constituées:

- soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie ; sa hauteur devra être soit conforme aux ouvrages existants, soit comprise entre **1,50 m** et **2,50 m**.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **0,80 m** et **1,20 m**, complété par une grille métallique de modèle simple à barreaux verticaux
- soit d'une combinaison de ces éléments

Toutefois en cas d'indication graphique portée aux plans **4.3** et **4.4** :

- contrainte architecturale : les clôtures seront constituées de murs en pierre respectant les prescriptions édictées au **§11.2**

b : Implantation des entrées carrossables

- Lorsque la distance entre l'alignement et l'axe de la voie de desserte est inférieure à **5 m**, les portails pourront être implantés en retrait. Les dimensions de la partie privative non close ne seront pas inférieures à **5 m** sur l'alignement avec une profondeur qui ne sera pas inférieure à **1,50 m** par rapport à celui-ci.
- Le traitement du retrait sera conforme aux prescriptions édictées pour la section courante

c : Portes ou portails

- Ils devront présenter une simplicité d'aspect. Les piliers auront une largeur minimale de **0,40 m** et disposeront d'un couronnement légèrement saillant n'excédant pas de plus de **0,40 m** le niveau supérieur de la section courante.
- Les ouvrages présenteront une ligne haute parfaitement horizontale.

d : Matériaux et mise en œuvre

- Les ouvrages maçonnés seront réalisés en parpaings enduits finition d'enduit gratté ou taloché ton pierre, en moellons de pays avec joints largement beurrés de mortier à la chaux blanche, ou en brique rouge artisanale ou du nord ; les couronnements seront avec chaperon aspect pierre ou en petite pierre plate, ou pierre de taille ou tuile plate. L'utilisation des poteaux et plaques ciment est interdite.

- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées au §11.3. L'utilisation en coffrage ou en finition des matériaux imitant les matériaux appareillés (*pierre ou brique notamment*) est interdite.
- Les portes ou portails seront réalisés en lisses de bois verticales ou de planches de bois jointives, ou en grille métallique à barreaux droits, ajourée ou avec tôle cache vue. Le PVC est interdit.
- Les grilles seront peintes. Les grilles métalliques en feuillard torsadé seront interdites.

f : couleurs

- Les parties maçonnées seront traitées suivant les prescriptions édictées au § 11.2c.
- Les teintes des grilles et ouvrages métalliques seront choisies dans les gammes recommandées par la **charte architecturale Vexin-Sablons** annexée au présent règlement (*cf. annexe 3*).

11.6 : Clôtures en limite séparative

a : constitution et hauteur

Elles seront constituées:

- soit d'un mur plein, sauf indication imposant une clôture végétale portée aux plans 4.3 et 4.4 (*cf. article UA13*) ; sa hauteur n'excèdera pas **2,50 m**.
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre d'une hauteur maximale de **1,60 m** posé sur un support de même teinte. Cette disposition est imposée en cas d'indication graphique portée au plan 4.3 ; le treillis sera alors doublé d'une haie prescrite à l'article UA13

b : adaptation au terrain

- La différence de niveau entre les terrains aménagés des fonds mitoyens ne pourra, en tout point de l'ouvrage, excéder **1,5 m**. Cette différence de niveau sera obligatoirement traitée par un ouvrage maçonné tel que défini au §11.5a.
- En cas de clôture végétale, le niveau du terrain naturel sera maintenu dans une bande de **1,50 m**.

c : nature des matériaux et mise en oeuvre

- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées pour chaque secteur au §11.2b à d.

d : couleurs

- Les parties maçonnées seront traitées suivant les prescriptions édictées au § 11.2c.

11.7 : Ouvrages divers

a : branchements

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

b : éléments mobiliers

- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

c : citernes, réservoirs

- Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

11.8 : Exceptions

a : modification et changement de destination

- Les dispositions des §11.1, 11.2 et 11.3 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants. En cas d'extension, les caractéristiques du bâtiment existant pourront être conservées.

b : équipements publics ou privés

- Il peut être fait abstraction des dispositions des § 11.3 à 11.5 pour les équipements publics notamment administratifs, scolaires, sportifs, culturels, etc.

c : immeubles à protéger

Les dispositions des §11.2 à 11.4 ne s'appliquent pas à l'immeuble repéré 1 au plan 4.3 dont seule la restauration à l'identique est autorisée (cf. annexe 1).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 : Dispositions générales

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

12.2 : Constructions nouvelles

- En particulier il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:

a : pour constructions à usage d'habitation

- 2pl/logt

Par ailleurs, pour les ensembles de plus de 4 logements, il sera exigé sur la propriété 1 place banalisée par logement. Toutefois, en application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, il ne sera pas imposé d'aires de stationnement pour les logements locatifs réalisés avec l'aide de l'état.

b : pour les activités économiques non agricoles

- 1 pl/100m² de SHON

c : pour les autres constructions autorisées

Non réglementé

12.3 : Immeubles existants

a : Modification

Les dispositions du §12.2 ne sont pas applicables.

b : Changement de destination et extension

Il n'est pas exigé d'aménager des places de stationnement pour le changement de destination ou l'extension des bâtiments à condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements nouveaux. Cette création ne pourra être autorisée qu'à condition que soient réalisées les places de stationnement imposées pour l'ensemble des logements résultant de l'autorisation demandée.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES
CLASSES**

a: obligation de traitement paysager

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins 40% de surfaces végétalisées.

b : clôtures

- A l'alignement ou en limite des voies privées ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques ou de murs bahuts seront obligatoirement doublées d'une bande plantée d'une profondeur de 1,50 m minimum.

c : nature des plantations

Les plantations et notamment les haies seront constituées d'espèces locales suivant les prescriptions de la plaquette « plantons dans l'Oise » jointe en annexe au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlement

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone UD couvre le lotissement réalisé en extension du village

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En raison de son caractère résidentiel, sont interdites dans la zone toutes constructions ou installation à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou d'hébergement hôtelier.

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

Toutefois sont autorisées sous condition les activités économiques exercées par les résidents, **à condition** que ces activités:

- ne soient pas classées (*loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement*);
- ne nécessitent pas de dépôts extérieurs;
- n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- que les locaux ou installations destinés à ces activités soient intégrés à l'habitation principale et n'excèdent pas **100 m²** de SHON

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

0.3.2 : Les accès

- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.
- L'accès à la propriété doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

0.3.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux Usées

a: réglementation

Les constructions devront se raccorder au réseau public collectif séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des sols. Ces installations seront réalisées de façon à permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

b: mise en oeuvre

*Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1**. En particulier, une surface de **250m²** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.*

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;

04.4 : Réseaux électriques.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

0.4.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait qui ne soit pas inférieur à :

- **5 m** sur les voies de desserte;
- **3 m** sur les autres voies.

Article UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

07.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à:

- **5 m** pour les façades comportant des **vues directes**;
- **3 m** pour les façades ne comportant pas de **vues directes**; Toutefois, cette distance peut être réduite à **1,50 m** si la **hauteur maximale** (définie à l'article **UD10**) de la construction n'excède pas **3,50 m**.

Définition

Vues directes: *Sont considérées comme ne comportant pas des vues directes les façades dont la surface totale des baies prises en tableau n'excède pas 2 m². La porte d'entrée principale vitrée ou non, la porte de garage, et les soupiraux éclairant le sous-sol ne sont pas pris en compte.*

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction sur la même emprise après sinistre; Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

En cas d'implantation en retrait dans les marges de recul fixées au §07.1, les extensions sont admises à condition que:

- les ouvertures créées soient conformes à la règle de prospect.
- de ne pas réduire le retrait minimal existant.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre tout point des façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à **3 m**.

Par ailleurs, les façades en vis à vis total ou partiel de 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée seront au moins distantes de:

- **8 m** si l'une des façades comporte des *vues directes définies à l'article UD7*.
- **10 m** si les 2 façades comportent des *vues directes définies à l'article UD7*
- **6 m** dans les autres cas.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale ne devra pas excéder **25%** de la surface totale de la propriété.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) définitions

- **Hauteur maximale:** *différence de niveau entre le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.*
- **Hauteur à l'égout du toit:** *différence de niveau entre le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.*

b) dispositions

Les constructions n'excéderont pas un rez-de-chaussée + un comble aménagé.

- La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **8 m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **3,50 m**.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : couverture

- Les combles "*à la Mansart*" (*versant à 2 pentes*) sont interdits.

b : panneaux solaires

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture; ils seront intégrés à la pose du matériau de couverture.

11.2 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les façades dans un même plan et les soubassements seront constitués ou revêtus de matériaux de même nature.

b : matériaux, enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, etc. ...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.
- Les abris de jardin seront exclusivement constitués ou revêtus de bois traité en ton naturel.

c : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la **charte architecturale Vexin-Sablons** annexée au présent règlement (*cf. annexe 3*).

11.3 : Toitures

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **35°** et **45°** sur l'horizontale.
- Toutefois elle devra être supérieure à **10°** pour les vérandas et pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m**.

b : nature des matériaux

- Pour les constructions neuves, ou en cas de réfection totale, les toitures seront réalisées en tuile de terre cuite sans relief de petit module (**20/m²** minimum) ou en ardoise naturelle **20x30** posée droite. La tuile **15/m²** peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile **30/m²**.

Toutefois :

- Les plaques de fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admises pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **35°**.
- Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- L'utilisation des matériaux existants est autorisée pour l'extensions en continuité des bâtiments existants.

c : ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées:
 - soit par des châssis dans la pente du toit encastrés sans saillie par rapport au plan de toiture; leur dimension n'excèdera pas **0,80 x 1,10 m**.
 - soit par des lucarnes traditionnelles en bois (*lucarnes à la Capucine*) ou en maçonnerie.
- Les ouvertures en toiture seront placées dans l'axe des pleins ou des baies de la façade correspondante. La distance minimale d'entre axe sera de **3 m**.
- Les souches de cheminées seront en brique rouge de pays de teinte uniforme ou en pierre. Leur axe sera à **1 m** maximum des faitages.
- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits :

d : couleur

- Les plaques ondulées ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de tons des matériaux autorisés (*gris ardoise ou variétés de brun*).

11.4 : Ouvertures

a : proportion, répartition

- A l'exception des portes de garage et des soupiraux, les baies des façades orientées vers la voie de desserte, et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges;

c : composition et matériaux

- Les menuiseries des baies seront constituées de bois peint, de P.V.C. ou d'aluminium laqué.
- *Lorsqu'une règle de proportion est imposée, elles ouvriront "à la française".* Leurs volets seront persiennés ou pleins, à barre, sans écharpe, ouvrant à la française.

c : couleurs

- Les teintes des menuiseries et des fermetures à peindre seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par la **charte architecturale Vexin-Sablons** annexée au présent règlement (*cf. annexe 3*).

11.5 : Clôtures à l'alignement

- Les clôtures sont imposées à l'alignement.

a : constitution et hauteur

Elles seront constituées:

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1 m** surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc... La hauteur maximale en section courante n'excèdera pas **1,80 m**. Les piles ou poteaux
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte ou d'une barrière composée de lisses et poteaux ciment peints en blanc doublé d'une haie prescrite à l'article **UD13**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (*hauteur maximale 1,10m*) ou les piles de portail.

c : nature des matériaux, mise en œuvre, couleurs

- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées au §11.2
- Les poteaux et plaques préfabriquées en ciment sont interdites.

11.6 : Clôtures en limite séparative

Elles seront constituées d'un treillis plastifié de teinte sombre d'une hauteur maximale de **1,60 m** posé sur un support de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article **UD 13**

11.7 : Ouvrages divers

a : branchements

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

b : éléments mobiliers

- Les boîtes aux lettres seront de préférence intégrées aux parties maçonnées des clôtures.

c : citernes, réservoirs

- Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

11.8 : Exceptions

Modification et changement de destination

- Les dispositions des §11.1, 11.2 et 11.3 ne sont pas applicables pour la modification, le changement de destination ou la reconstruction sur la même emprise après sinistre des immeubles existants.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

a : pour constructions à usage d'habitation

- 2pl/logt.

b) pour les constructions à usage d'activités autorisées

1 pl/50m² de S.H.O.N.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES
CLASSES

a) obligation de traitement paysager

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins **60%** de surfaces végétalisées et **1** arbre de haute tige pour **250m²** de surface totale.
- En cas de lotissement ou opération groupée de plus de **6** logements, un espace paysagé d'un seul tenant et d'une superficie égale à **5%** de la surface totale de l'opération sera aménagé en dehors des emprises publiques de voirie définies à l'article **UD 3**. Il sera implanté en continuité avec l'emprise de la voie de desserte.

b) obligations liées aux indications graphiques portées aux plans 4.4 et 4.5

Marges de recul en limite des zones naturelles:

- Les marges de recul imposées en limite des zones naturelles protégées comporteront au moins **80%** de surfaces végétalisées.

Clôture végétale:

- En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **1,50m** minimums de profondeur.

c) clôtures

- A l'alignement et en limite des voies privées, chemins piétonniers ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques seront obligatoirement doublées d'une bande plantée de **1,50m** minimums de profondeur..

d) nature des plantations

Les plantations et notamment les haies seront constituées d'espèces locales suivant les prescriptions de la plaquette « plantons dans l'Oise » jointe en annexe au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone UD couvre le château de Serans aménagé en centre hôtelier de réceptions et séminaires avec les installations de loisir liées à ces activités

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En raison du caractère patrimonial de l'ensemble architectural inclus dans la zone et de son caractère spécifique d'accueil des activités hôtelières d'hébergement, de restauration, de réceptions et de séminaires, ou de tourisme, sont interdites dans la zone toutes constructions ou installation à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou d'habitation, sous réserve des applications de l'article 2..

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutefois sont autorisées sous condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée ::

- Le changement d'affectation et le réaménagement des bâtiments existants dans les conditions précisées à la section II.
- Les extensions nécessaires à condition qu'elles s'inscrivent dans la composition des ensembles concernés en continuité avec le bâti existant et qu'elles n'excèdent pas **15%** des emprises existantes à l'approbation du **PLU**;
- Les constructions et installations liées aux ensembles autorisés

Dans les volumes existants ou leurs extensions en continuité

- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou l'entretien des établissements autorisés ;
- Les bureaux constituant le complément administratif technique ou commercial des établissements autorisés ;
- Les commerces ou salles d'exposition liés à la promotion ou la mise en valeur des activités artisanales ou artistiques et des produits régionaux ainsi que les locaux liés et nécessaires à ces activités.

Dans la propriété

- Les piscines et aires couvertes de détente, à condition qu'ils s'inscrivent dans les emprises globales autorisées à l'article **UL9**.
- Les installations extérieures notamment les aires de jeux, les terrains de sport ou de loisir, les aires de stationnement....

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

0.3.2 : Les accès

- Les accès à la propriété doivent être adaptés à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

0.3.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux Usées

a: réglementation

Les constructions devront se raccorder au réseau public collectif séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des sols. Ces installations seront réalisées de façon à permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

b: mise en oeuvre

*Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1**. En particulier, une surface de **250m²** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.*

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;

04.4 : Réseaux électriques.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

0.4.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement:

- pour les extensions autorisées à l'article **UL2**, dans le prolongement ou en retrait des façades existantes
- pour les constructions isolées autorisées à l'article **UL2**, en retrait avec un recul minimal de **10 m.**

Article UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives:

- pour les extensions autorisées à l'article UL2 dans le prolongement ou en retrait des façades existantes ;
- pour les constructions isolées autorisées à l'article **UL2**, avec un retrait minimal de **5 m**.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre tout point des façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à **5 m**.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale ne devra pas excéder **20%** de la surface totale de la propriété.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) définitions

- ***Hauteur maximale:** différence de niveau entre le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.*
- ***Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.*

b) dispositions

- Les hauteurs maximales et à l'égout du toit n'excéderont pas celles des bâtiments qu'elles prolongent. En cas de liaison entre **2** bâtiments, les hauteurs de référence seront celles du bâtiment le plus élevé.

Pour les constructions isolées autorisées à l'article **UL2**:

- La hauteur maximale n'excédera pas **7m**.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

- Les constructions doivent s'inscrire dans l'ensembles architectural du château..
- Les vérandas sont autorisées sous réserve que leur emprise s'inscrivent dans l'emprise globale autorisée à l'article **UL9**. Elles devront être à simple rez-de-chaussée.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sauf sur les pans surmontant un mur à l'alignement ; ils seront intégrés à la pose du matériau de couverture.

11.2 : Ravalement

a) Traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

b) Réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant :

- Les façades seront exclusivement réalisées avec les matériaux existants (*pierre de taille ou moellons jointoyés*). Toutefois, pour les façades sur cour, en cas de fermeture d'un volume non clos (*hangar agricole, abri*) ou pour les éléments de liaison entre les volumes existants, les dispositions définies ci-après §c pour les constructions isolées sont applicables.

c) Constructions isolées autorisées à l'article **UL2:**

- Les parties maçonnées seront exclusivement réalisées en pierre de taille ou moellons jointoyés ;
- Les bardages de bois sont autorisés ;

d) couleurs

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la **charte architecturale Vexin-Sablons** annexée au présent règlement (*cf. annexe 3*).

11.3 : Toitures

a) pentes

Réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant :

- La pente des toitures doit être identique à celle des bâtiments qu'elle prolonge ou modifie ; Toutefois elle devra être supérieure à **10%** pour les vérandas réalisées en extension des bâtiments existants.

Constructions isolées autorisées à l'article UL2:

Non réglementé

b) ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées :
 - soit par des châssis dans la pente du toit encastrés sans saillie par rapport au plan de toiture; leur dimension n'excèdera pas **0,80 x 1,10 m**.
 - soit par des lucarnes traditionnelles en bois (*lucarnes à la Capucine*) ou en maçonnerie.

11.4 : Ouvertures

a) Réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant :

- Les ouvertures **nouvelles** s'inscriront dans les proportions, la disposition et la modénature des bâtiments existants. Toutefois, pour les façades sur cour, en cas de fermeture d'un volume non clos (*hangar agricole, abri*) ou pour les éléments de liaison entre les volumes existants, la proportion des ouvertures n'est pas réglementée.

b) Constructions isolées autorisées à l'article UL2 ; Non réglementé

c): couleurs

- Les teintes des menuiseries et des fermetures à peindre seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par la **charte architecturale Vexin-Sablons** annexée au présent règlement (*cf. annexe 3*).

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES
CLASSES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

*Zone à urbaniser destinée au développement résidentiel à long terme du hameau de Petit-Serans..
Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les constructions et installations réalisées en dehors d'un plan d'aménagement global de la zone établi dans le cadre d'une procédure de lotissement ou de **Z.A.C.**
- Nonobstant la réalisation d'un plan d'ensemble sont interdites dans la zone en raison de son caractère résidentiel, toute construction ou installation à usage agricole, commercial, artisanal, industriel ou hôtelier.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cette voie respectera le point de raccordement unique à la **rue de Montjavoult**, l'axe de principe porté au plan 4.4, et la place centrale permettant la circulation des véhicules d'entretien et de sécurité.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- La voie nouvelle destinée à la desserte principale des constructions doit avoir une emprise minimale de **10 m**. Les liaisons piétonnes entre la place centrale et les **rues de Montjavoult** et **de la Chapelle** seront réalisées suivant les axes de principe portés au plan 4.4. Leur emprise minimale ne sera pas inférieure à **3,50 m**.

03.2 : Les accès

- Aucun accès direct n'est autorisé sur la **rue de Montjavoult** ou la **rue de la Chapelle**.
- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété.
- L'accès à la propriété doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création est inscrit au plan de zonage.

03.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux usées

- Toute construction, lotissement ou installation doit être raccordé au réseau collectif en respectant ses caractéristiques (*système séparatif*).

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;

04.4 : Réseaux électriques.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

04.5 : Équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées:
 - soit à l'alignement;
 - soit avec un recul minimal de **6 m**

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Les constructions seront implantées:
 - soit sur 1 limite séparative;
 - soit avec un retrait qui ne soit pas inférieur à **3m**.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES
CLASSES

Obligations liées aux indications graphiques portées au plan 4.3

- *Zones de plantation en limite des zones naturelles:*

En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **5,00 m** minimum de profondeur.

- *Clôture végétale:*

En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **2,50 m** minimum de profondeur.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à **0**.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

*La zone comprend un **secteur de réglementation Aa** couvrant les zones bâties desservies par les rues du village ou du hameau de **Petit-Serans**. Ce secteur comprend des bâtiments repérés de **a à e** au **village** et de **f à i** au **Petit Serans** ; ces bâtiments à conserver en raison de leur valeur patrimoniale peuvent faire l'objet de changement d'affectation pour des utilisations non agricoles. Ils sont repérés dans l'annexe 5 au règlement.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère protégé de la zone et en particulier toutes les constructions et installations non liées directement à l'agriculture.

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

Toutefois sont autorisées sous condition:

a) pour les activités agricoles

- Les constructions et installations à usage agricole classées ou non à condition que leur implantation soit compatible avec les dispositions du **RSD** vis-à-vis des constructions existantes, et avec le périmètre des zones urbaines et à urbaniser pour les établissements classés.

- Les constructions et installations liées à la connaissance et à la mise en valeur du monde agricole et de ses productions notamment à l'accueil des jeunes (*information, activités dirigées, etc. ...*) à condition qu'elles soient compatibles avec les activités de production.

b) pour les habitations

- Les constructions à usage d'habitation à **condition** qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à proximité du corps de ferme.

c) pour les activités de loisir

- Les changements de destination des bâtiments existants liés aux activités de tourisme en milieu rural (*gîte, camping à la ferme, etc...*). Ils pourront comprendre notamment gîtes ou chambres d'hôtes ; Les camps de camping dans la limite de **6** emplacements maximum, sur une superficie maximale d'**1ha** et pour une durée limitée à **6** mois par an sont autorisés

d) pour les équipements

- Les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère protégé de la zone.

- Les équipements nécessaires à la production des énergies renouvelables notamment les éoliennes dans la mesure où elles sont implantées dans une zone de développement éolien (**ZDE**) créée par la loi du **13 juillet 2005**.

e) pour les bâtiments repérés

Est autorisé à condition qu'ils se situent hors des zones de protection des installations classées ou soumises à l'application du RSD :

- Dans le **secteur A**, le changement de destination des bâtiments repérés (*plans 4.2 - i à l*). Seuls les logements liés et nécessaire aux activités ou équipements projetés sont autorisés ;
- Dans le **secteur Aa**, le changement de destination des bâtiments repérés (*plans 4.3 - a à e, et 4.4 - f à h*) ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

0.3.2 : Les accès

- L'accès à la propriété doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- En cas de changement d'affectation par application de l'article **A2e**, les accès aux bâtiments réaffectés doivent être distincts de ceux de l'exploitation agricole.

0.3.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- En l'absence de réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte par forage ou puits particulier.
(Il est rappelé que toute création d'un puits réservé à usage personnel d'une famille doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDASS et que toute création d'un puits destiné à l'alimentation d'un tiers doit être autorisée par arrêté préfectoral).

04.2 : Assainissement des eaux usées

- Toute construction justifiant d'un assainissement doit être raccordé aux réseaux collectifs en respectant leurs caractéristiques (*système séparatif*).
- En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi conformément aux recommandations de la carte d'aptitude des sols jointe à l'annexe sanitaire (*cf. annexe 8*) et aux données de l'étude de sol effectuée sur le site. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.
- En cas de changement d'affectation par application de l'article **A2e**, les bâtiments réaffectés doivent disposer de branchements ou d'installations autonomes..

mise en oeuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière

*d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1**. En particulier, une surface de **250m²** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.*

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;
- En cas de changement d'affectation par application de l'article **A2e**, les bâtiments réaffectés doivent disposer d'installations autonomes.

04.4 : Réseaux électriques.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

04.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

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

06.1 : Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

Dans la zone **A**

- en retrait de l'alignement avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à **10 m**:

Dans le secteur **Aa**

- à l'alignement. Cette disposition n'exclut pas les décrochements du front bâti liés aux caractéristiques des bâtiments implantés en front de rue. Toutefois, sous réserve des dispositions de clôture prévues à l'article **A11**, les constructions peuvent être implantées en retrait sur cour intérieure avec un retrait par rapport à l'alignement qui ne soient pas inférieures à **12 m** sur la voie de desserte;

06.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction sur la même emprise après sinistre.

b) Extension

Pour les immeubles implantés à l'alignement ou dans la marge de recul imposée, les extensions en continuité sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées:

Dans la zone **A**

- avec une marge de recul minimale de **30 m** par rapport aux espaces boisés classés inscrits aux plans **4.2** et **4.3**
- en retrait des limites séparatives avec une marge de recul (**m**) minimale de **5m**.

Dans le secteur **Aa**

- soit sur une ou des *limites séparatives*
- soit en retrait avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à:
 - **5 m** pour les façades comportant des *vues directes* ;
 - **3 m** pour les façades ne comportant pas de *vues directes*;

d) définitions

- **Vues directes:** *Sont considérées comme ne comportant pas des vues directes les façades dont la surface totale des baies prises en tableau n'excède pas 2 m². La porte d'entrée principale vitrée ou non, la porte de garage, et les soupiraux éclairant le sous-sol ne sont pas pris en compte.*

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction sur la même emprise après sinistre; Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes aux règles de prospect.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale

Dans la zone A

- à 5 m.

Dans le secteur Aa

- à 3 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) pour les bâtiments à usage agricole

Dans le secteur A

- La hauteur maximale n'excédera pas 15 m;

Dans le secteur Aa

- La hauteur maximale n'excédera pas 10 m;

b) pour les habitation autorisées

- La hauteur maximale n'excédera pas 10 m; la hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 6,5 m

- La hauteur à l'acrotère n'excédera pas 3,50 m pour les toitures terrasses réalisées dans les conditions autorisées à l'article A11 §1

c) pour les changements d'affectation autorisés à l'article A2

- L'objet de la réglementation étant la préservation du patrimoine bâti existant, le volume des bâtiments réaffectés sera maintenu.

d) définitions

- **Hauteur maximale:** *différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction. à l'exclusion des cheminées.*

- **Hauteur à l'égout du toit:** *différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.*

- **Hauteur à l'acrotère:** *pour les constructions ou parties de constructions couvertes en terrasse, différence entre le niveau de référence et le niveau supérieur de l'acrotère.*

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11. 1 : Contraintes de volume et d'aspect général

Dans l'ensemble de la zone

a : insertion dans le cadre naturel et bâti

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel ou dans les constructions du village ou du Petit-Serans.

b : couverture

pour les habitations autorisées

- Les combles "à la Mansart" (*versant à 2 pentes*) et les toitures terrasses sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans les conditions précisées à l'article **A10** et à condition que leur superficie n'excède pas **20 %** de l'emprise au sol totale de l'habitation autorisée.
- Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

Dans le secteur Aa

Pour les immeubles repérés aux plans 4.3 et 4.4

- Les immeubles repérés **a** à **e** au plan **4.3** et **f** à **i** au plan **4.4**, sont conservés en raison de leur intérêt patrimonial.

11.2 : Ravalement

a) enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

b) nature des matériaux et mise en oeuvre

Dans l'ensemble de la zone

- Les façades des bâtiments des exploitations agricoles, tels que abris, hangars locaux de stabulation etc... seront réalisées soit en matériaux traditionnels suivant les prescriptions établies pour le secteur **Aa**, soit en bardage de tôle d'acier laqué ou de bois.

Dans le secteur Aa

- Les façades à l'alignement seront exclusivement réalisées en pierre. Les matériaux sont posés à joint régulier de mortier fin chaux et sable, l'utilisation du ciment noir ou gris sera interdit.
- Les ouvrages maçonnés seront réalisés en parpaings enduits finition d'enduit gratté ou taloché ton pierre, en moellons de pays avec joints largement beurrés de mortier à la chaux blanche, ou en brique rouge artisanale ou du nord ;

c) couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la **charte architecturale Vexin-Sablons** annexée au présent règlement (*cf. annexe 3*).

11.3 : Toitures

Dans l'ensemble de la zone

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **35°** et **45°** sur l'horizontale. Toutefois :
 - elle devra être supérieure à **10°** pour les vérandas, pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m** et pour les bâtiments d'exploitation (*hangars, locaux de stabulation etc...*) ;
 - en cas de changement d'affectation, les bâtiments repérés aux plans **4.3** et **4.4** seront maintenus dans leurs volumes existants

b : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile de terre cuite sans relief de petit module (**20/m² minimum**) ou en ardoise naturelle **20x30** posée droite.. Toutefois :

Dans l'ensemble de la zone

- les bacs d'acier laqué les plaques fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **35°**.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- En cas de reconstruction après sinistre, les matériaux existants avant sinistre pourront être conservés

Dans le secteur Aa

- Pour les toitures de pente supérieure à **35°**, les tuiles de terre cuite seront de petit module (**60/m² minimum**)
- en cas de changement d'affectation, pour les bâtiments repérés aux plans **4.3** et **4.4** le maintien des matériaux existants est autorisé.

c : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la **charte architecturale Vexin-Sablons** annexée au présent règlement (*cf. annexe 3*).

11.4 : Ouvertures

Dans la zone A

Non réglementé

Dans le secteur Aa

Pour les habitations autorisées et les immeubles repérés aux plans 4.3 et 4.4

- A l'exception des portes de garage, et des soupiraux, les baies des façades à l'alignement ou orientées vers l'espace public et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.
- Les menuiseries des baies seront constituées de bois peint, de P.V.C. ou d'aluminium laqué.
- *Lorsqu'une règle de proportion est imposée*, elles ouvriront "à la française" . Leurs volets seront persiennés ou pleins, à barre, sans écharpe, ouvrant à la française.
- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par la **charte architecturale Vexin-Sablons** annexée au présent règlement (*cf. annexe 3*).

Pour les autres constructions

- non réglementé

11.5 : Clôtures à l'alignement

Dans la zone A

Non réglementé

Dans le secteur Aa

a) constitution et hauteur

Elles seront constituées:

- soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie ; sa hauteur devra être soit conforme aux ouvrages existants, soit comprise entre **1,50 m** et **2,50 m**.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **0,80 m** et **1,20 m**, complété par une grille métallique de modèle simple à barreaux verticaux
- soit d'une combinaison de ces éléments

Toutefois en cas d'indication graphique portée aux plans **4.3** et **4.4** :

- contrainte architecturale : les clôtures seront constitués de murs en pierre respectant les prescriptions édictées au **§11.2**

b) Portes ou portails

- Ils devront présenter une simplicité d'aspect. Les piliers auront une largeur minimale de **0,40 m** et disposeront d'un couronnement légèrement saillant n'excédant pas de plus de **0,40 m** le niveau supérieur de la section courante.
- Les ouvrages présenteront une ligne haute parfaitement horizontale.

c) Matériaux et mise en oeuvre

- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées au §11.3. L'utilisation en coffrage ou en finition des matériaux imitant les matériaux appareillés (*pierre ou brique notamment*) est interdite.
- Les couronnements seront avec chaperon aspect pierre ou en petite pierre plate, ou pierre de taille ou tuile plate. L'utilisation des poteaux et plaques ciment est interdit.
- Les portes ou portails seront réalisés en lisses de bois verticales ou de planches de bois jointives, ou en grille métallique à barreaux droits, ajourée ou avec tôle cache vue. Le PVC est interdit.
- Les grilles seront peintes. Les grilles métalliques en feuillard torsadé seront interdites.

f : couleurs

- Les parties maçonnées seront traitées suivant les prescriptions édictées au § 11.2c.
- Les teintes des grilles et ouvrages métalliques seront choisies dans les gammes recommandées par la **charte architecturale Vexin-Sablons** annexée au présent règlement (*cf. annexe 3*).

11.6 : Clôtures en limite séparative

Dans la zone A

Non réglementé

Dans le secteur Aa

Elles seront constituées:

- soit d'un mur plein dont la hauteur n'excèdera pas **2,50 m**.
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre d'une hauteur maximale de **1,60 m** posé sur un support de même teinte.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Dans le secteur Aa

- En cas de changement de destination, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:

a : pour constructions à usage d'habitation

- **2pl/logt**

Par ailleurs, pour les ensembles de plus de **4** logements, il sera exigé sur la propriété **1** place banalisée par logement. Toutefois, en application de l'article **R111-4** du Code de l'Urbanisme, il ne sera pas imposé d'aires de stationnement pour les logements locatifs réalisés avec l'aide de l'état.

b :pour les activités économiques non agricoles

- **1 pl/100m²** de SHON

c : pour les autres constructions autorisées

Non réglementé

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

a : espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article **L 130.1** du Code de l'Urbanisme.

b : plantations à créer ou maintenir

- En cas d'indication graphique portée aux plans de zonage d'espace planté à réaliser ou maintenir, la réalisation de plantations sous forme de haie ou d'alignement d'arbres de haute tige est imposée.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Zone naturelle et forestière protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, ou des paysages.

*La zone **N** comprend 3 secteurs de réglementation ;*

*- le **secteur N strict** correspondant aux grands ensembles naturels protégés (butte de la Mollière), à la protection du site du château (perspective de la route de Magny-en- Vexin et environnement immédiat du bâtiment) et à la protection de l'environnement du village (Bois Vicomte et périphérie sud- est.*

*- le **secteur Nj** correspondant aux zones de jardins et vergers en périphérie du village ou du hameau de Petit-Serans.*

*- le **secteur Nl** correspondant aux parcs du château et du « Châtillon » où peuvent être autorisées des installations liées aux activités hôtelières et compatibles avec la protection du cadre naturel.*

Le maintien et le développement des activités de ces différents secteurs doivent être compatibles avec la protection des espaces naturels.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En raison des qualités du site qu'elle recouvre et en particulier de son rôle dans la protection des abords du village, toutes les occupations et utilisations incompatibles avec le caractère protégé de la zone sont interdites, et en particulier les constructions et installations de toute nature.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutefois, sont autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à condition:

- de prendre en compte l'environnement du site;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes;
- d'être compatibles avec la préservation du milieu naturel et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

a) Dans l'ensemble de la zone

- Les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les abris pour animaux liés aux terrains de pacage.

b) Dans le secteur Nj

- Les installations et constructions nécessaires aux activités de jardinage à condition que ces constructions aient un caractère démontable et excluent toute habitation permanente.
- Les abris pour animaux et box pour chevaux non soumis à l'application du règlement sanitaire.

c) Dans le secteur NI:

- Les aires de stationnement sans imperméabilisation du sol et dans la limite de **20%** de la surface de la zone;
- Les aires de jeux et de loisir tels que piscine non couverte, courts de tennis, etc... dans la limite de **20%** de la surface de la zone à condition qu'elles respectent le caractère arboré des parcs.
- Les aires aménagées pour le montage de chapiteaux temporaires à condition que ces installations soient liées aux activités hôtelières et n'aient aucun caractère permanent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs N et NI

Non réglementé

Dans le secteur Nj

- Aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

Dans les secteurs N et NI

Non réglementé

Dans le secteur Nj

Aucun raccordement au réseau n'est autorisé

04.2 : Assainissement eaux usées

Dans les secteurs N et NI

Non réglementé

Dans le secteur Nj

- Aucun raccordement au réseau n'est autorisé

04.3 : Assainissement eaux pluviales

Non réglementé

04.4 : Réseaux électriques.

Dans les secteurs N et NI

Non réglementé

Dans le secteur Nj

- Aucun raccordement aux réseaux n'est autorisé.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

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

Dans les secteurs N et NI

Non réglementé

Dans le secteur Nj

- Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul (r) de **3 m** par rapport à l'alignement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

07.1 : Dispositions générales

Dans les secteurs N et NI

Non réglementé

Dans le secteur Nj

- Les constructions seront implantées avec une marge de recul (**m**) qui ne soit pas inférieure à :
- **3 m** pour les abris de jardin ;
- **5 m** pour les abris pour animaux ou box pour chevaux ;

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nj

- L'emprise des constructions autorisées n'excèdera pas sur une même propriété **15 m²** pour les abris de jardin et **20 m²** pour les box et abris pour animaux.

Dans les secteurs N et NI

Non réglementé

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions

- **Hauteur maximale:** *différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées.*

Dans les secteurs N et NI

Non réglementé

Dans le secteur Nj

La **hauteur maximale** des constructions n'excèdera pas :

- pour les abris de jardin : **3,00m.**
- pour les abris pour animaux et les box pour chevaux : **4,50 m.**

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Ravalement

nature des matériaux

Dans le secteur Nj

- Les constructions autorisées seront constituées ou revêtues de bois traité en ton naturel.
- Les couvertures seront réalisées :
 - soit en petite tuile de **60/m²** minimum ;
 - soit en plaques de fibrociment teintées,
 - soit en bardeaux d'étanchéité ;

11.2 : Clôtures

Dans le secteur Nj

- Elles seront constituées d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article **N 13**;
- Leur hauteur maximale ne sera pas supérieure à **1,60 m**

Dans les secteurs N et NI

Non réglementé

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Dans les secteurs N et Nj

- Les aires de stationnement sont interdites

Dans le secteur NI

- Les aires de stationnement sont autorisées en dehors des zones de plantation obligatoires portées au plan 4.3 dans les conditions autorisées à l'article N2.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

a : espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

b : plantations à créer ou maintenir

Dans le secteur NI

- En cas d'indication graphique portée au plan 4.3 de zonage d'espace planté à réaliser ou maintenir, la réalisation de plantations arbustives formant écran aux aires des stationnement par rapport aux espaces publics du village est imposée. Elles comporteront au minimum 1 arbre de haute tige pour 500 m² de surface imposée.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

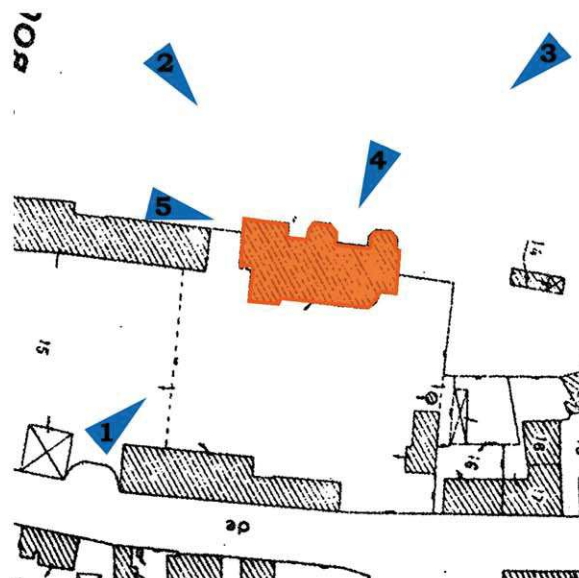
Non réglementé

ANNEXES

1 : Immeubles protégés (<i>article L123-1 7°</i>)	
- Le Châtillon	p.55
2 : Espaces publics protégés (<i>article L123-1 7°</i>)	
- Centre village (<i>rue de la Mairie</i>)	p.56
- Centre village (<i>rue du Prieuré</i>)	p.57
- Petit-Serans	p.58
3 : Charte Architecturale du Vexin Sablons	
- Nuancier	p.59
- Applications	p.60
4 : Plantations dans l'Oise	
- Le patrimoine végétal	p.61
- Plantations dans les villages	p.62
- Choix des végétaux	p.64
5 : Ensembles bâtis à valeur patrimoniale	p.67
(<i>changement de destination en zone A</i>)	
- Serans	p.68
- Petit-Serans	p.70
- Figicourt	p.72

SERANS - P.L.U.
Règlement - annexe 1:
 Bâtiments protégés (article L123-1 7°)
Planche 4.1-01 Le Châtillon

Cf. plan 4.3 repère 1



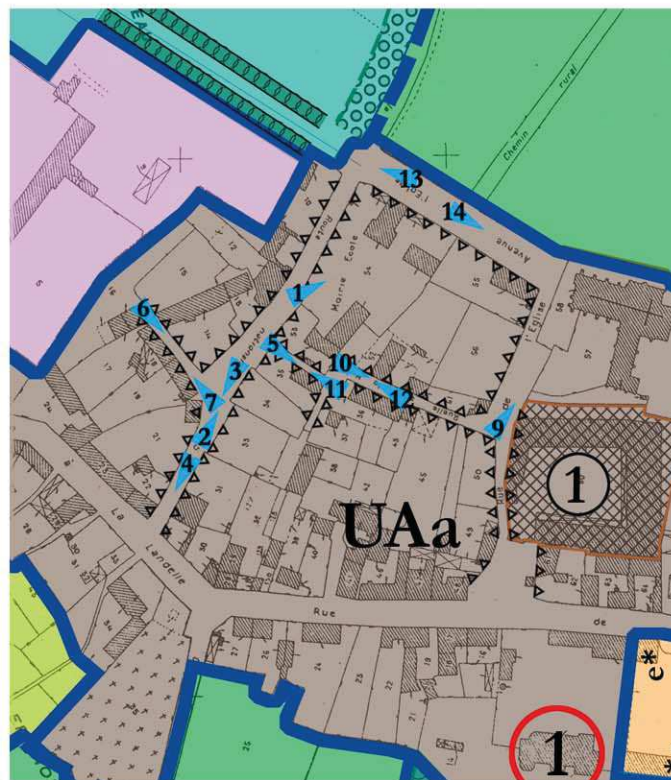
SERANS - P.L.U.
Règlement - annexe 2:
Espaces publics protégés (article L123-1 7°)
Planche 4.1-2.1 Centre village

Cf. plan 4.3

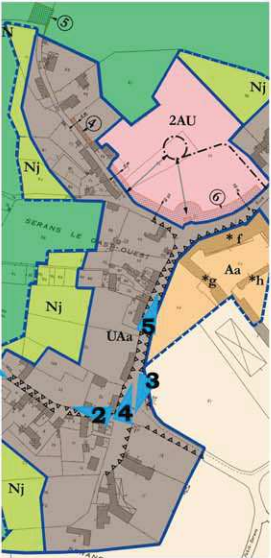


SERANS - P.L.U.
Règlement - annexe 2:
Espaces publics protégés (article L123-1 7°)
Planche 4.1-2.2 Centre village

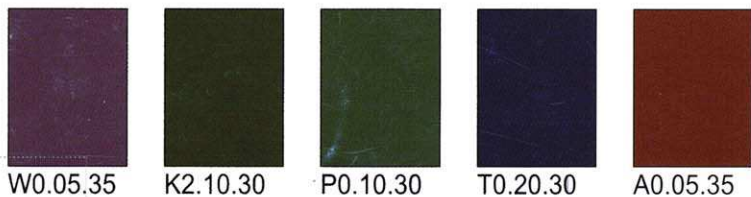
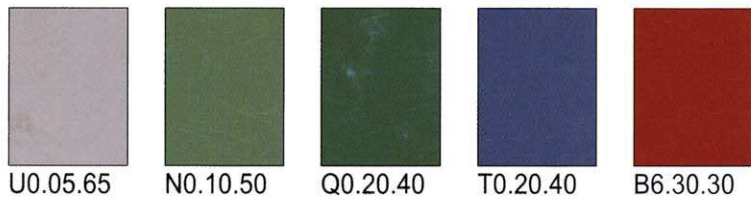
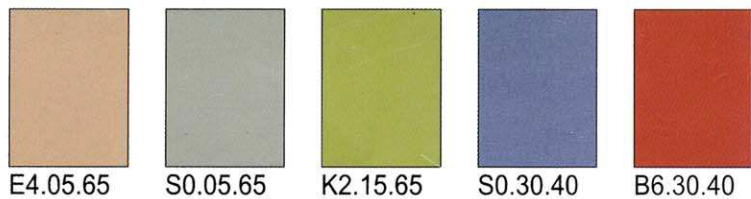
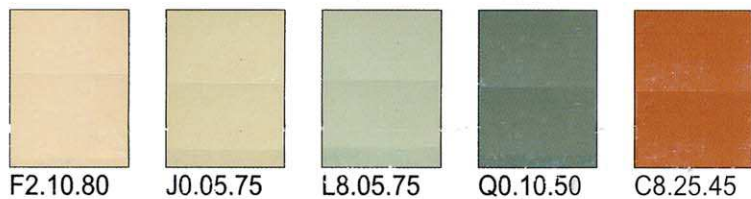
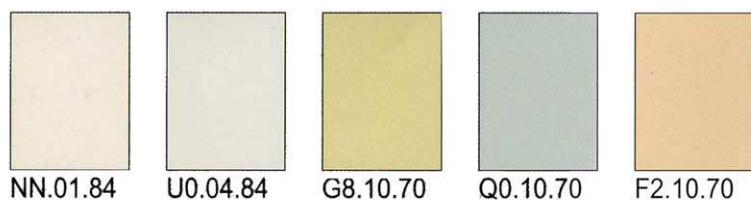
Cf. plan 4.3



Cf. plan 4.4



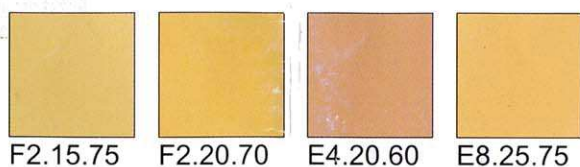
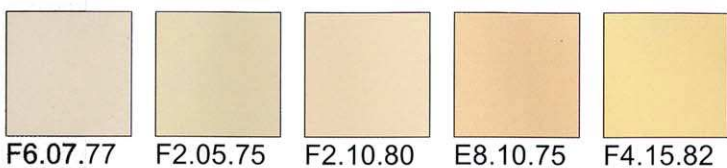
MENUISERIES



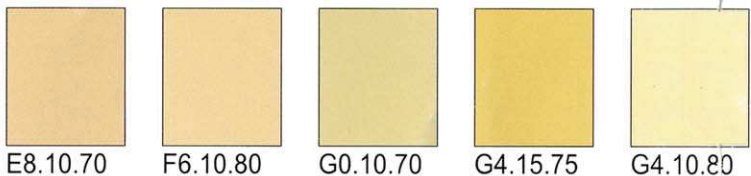
FERRONNERIES

PORTES, VOLETS

ENDUITS



BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET AGRICOLES

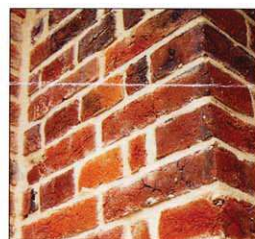


SERANS - P.L.U.
Règlement - annexe 3:
 Charte architecturale Vexin-Sablons
 (document CAUE de l'Oise)
Planche 4.1-3.01 Nuancier

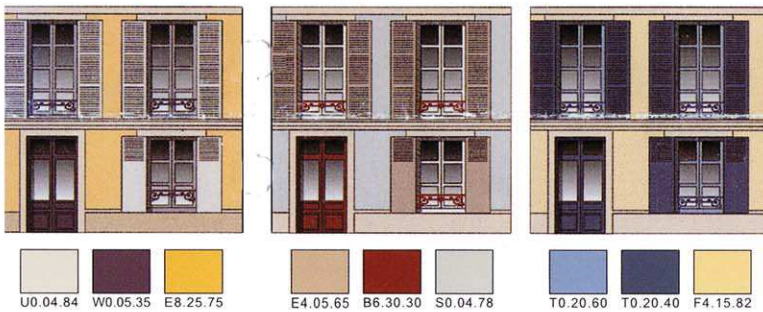
Palette ayant reçu l'agrément de l'Architecte
des Bâtiments de France.

Ces références de coloris sont celles des peintures Astral;
Toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes

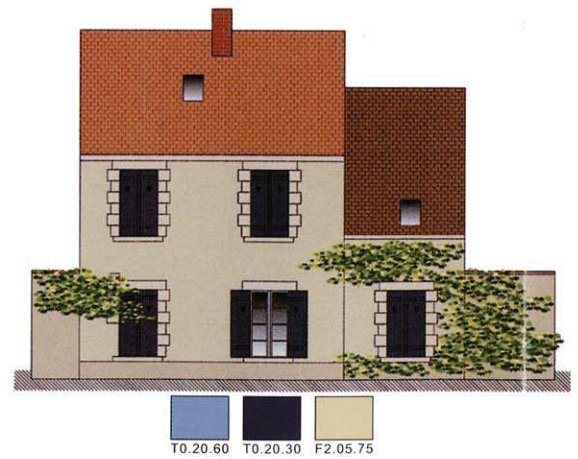
Dans le Vexin, on trouve la pierre calcaire sous forme de pierre de taille, pierre plate et moellon. Les murs sont hourdés en terre argileuse ou au mortier de chaux grasse et sable, ou au plâtre. Le moellon est enduit. Il y a des murs de pierres sèches. Les joints sont minces et de même teinte que la pierre. Le mortier pour jointoyer est arasé au nu du moellon.



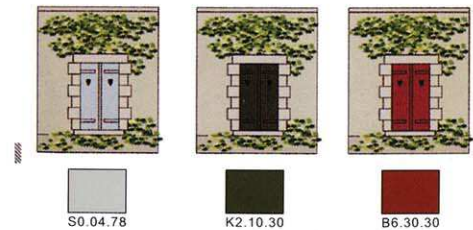
SERANS - P.L.U.
Règlement - annexe 3:
 Charte architecturale Vexin-Sablons
 (document CAUE de l'Oise)
Planche 4.1-3.01 Applications



CHAUMONT-EN-VEXIN



CHAVENÇON



UN PATRIMOINE RICHE ET VIVANT

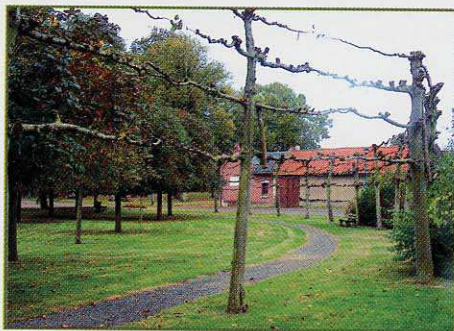
Patrimoine : "Bien commun d'une collectivité, d'un groupe humain, considéré comme un héritage transmis par les ancêtres". Petit Larousse

Le végétal comme marqueur d'identité

Les plantations, qu'il s'agisse de haies, d'arbres alignés ou isolés, constituent souvent un patrimoine à part entière, héritage des temps passés. Depuis des millénaires, l'arbre anime le quotidien, témoin du changement des saisons et de la succession des générations. Au fil du temps, qu'il soit arbre ou arbuste, le végétal a reçu diverses fonctions : cultuelle par les pouvoirs qu'on lui attribuait avant l'avènement du christianisme, puis support symbolique ou marque d'un pouvoir politique (tilleuls formant des chapelles de verdure autour des calvaires, arbres de la Liberté sur les places) et toujours, simple matériau une fois exploité : bois de chauffage ou de construction.

Aujourd'hui élément qualificatif du cadre de vie, il agrmente les espaces publics. Les usages anciens comme les nouvelles attentes se combinent pour donner sa valeur patrimoniale au végétal : il est un élément culturel, une référence collective.

Dans les villages, le patrimoine arboré traditionnel constitue souvent un ensemble en harmonie avec le bâti.



Mais il faut aussi compter avec les apports récents. Ils façonnent et enrichissent le patrimoine à transmettre, par les nouvelles plantations sur les espaces publics, dans les jardins au cœur des villages comme dans les nouvelles extensions urbaines. De l'héritage ancien et des apports contemporains dépendent la conservation de l'identité. Le patrimoine arboré est porteur, dans la relation qu'il façonne entre le village et son grand paysage, d'une forte part de l'identité communale. La valorisation de ce patrimoine doit avant tout passer par la redécouverte des spécificités des différents types de paysages de Picardie et de leurs structures végétales. C'est ce que propose la première partie de ce document.

Le végétal comme élément d'intégration paysagère

Le végétal est un indicateur dans le paysage : il témoigne de la nature du climat et du sol, conditionne les perspectives, les grandes ouvertures, ponctue les panoramas des grandes plaines. Par sa présence, il adoucit et réduit l'importance de bâtiments volumineux, il forme le filtre d'une intégration de tous les projets de bâti ou d'infrastructures dans le pay-

sage. Il n'y a pas de page blanche possible. Nul désert, nul vide en Picardie : l'environnement et le paysage sont riches et porteurs d'identité. Tout projet, communal ou privé, doit s'insérer dans son site.

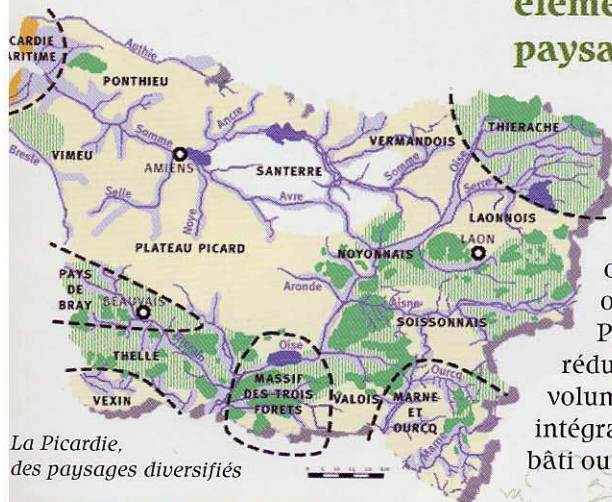
S'insérer, ne signifie pas gommer, se faire oublier. C'est aussi et surtout enrichir ce cadre commun, cette identité partagée.

Par le choix des végétaux, de leur association et de leur gestion, les arbres et les haies peuvent permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement. Il faut concevoir avant tout un projet végétal comme on conçoit un projet architectural. Le végétal est une clé de la réussite, le garant d'une cohésion préservée, d'un lien entre la structure existante et celle que le projet de construction propose.



Un patrimoine vivant

Le végétal doit bénéficier de conditions de vie acceptables. C'est la longévité de certains arbres qui leur a donné leur valeur patrimoniale, leur droit à être protégés, devenus des monuments naturels, marquant l'histoire locale. Haies variées, champêtres ou taillées, arbres alignés, disposés en groupe ou isolés, tous méritent d'être considérés comme un potentiel patrimoine dès la plantation. Parce qu'ils sont vivants, il faut accompagner leur développement continu et envisager une gestion adaptée. Gérer ce patrimoine, c'est prendre en considération cette durée, passer outre les modes et les pressions de l'éphémère, de la décoration.



La Picardie, des paysages diversifiés



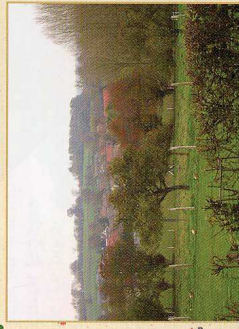
La Thiérache bocagère est une zone qui se dépeuple progressivement et son bocage tend à disparaître au sud de la région au profit des grandes cultures. À l'inverse, le pays de Bray et la vallée de la Bresle accueillent de plus en plus de nouveaux habitants, en raison notamment de la proximité de Beauvais. Cela se traduit par un recul du bocage, principalement le long des grands axes. Ainsi, l'urbanisation, tout comme l'évolution des pratiques agricoles, vont-elles être des facteurs de mutations rapides des zones bocagères de Picardie.

Une harmonie entre bâti et végétation

Le bocage se caractérise par un bâti dispersé. Les villages sont implantés le long des voies de circulation tandis que de nombreux hameaux et exploitations agricoles sont disséminés dans la trame bocagère, en fond de vallée ou dans les talwegs. Proportionnellement, le bâti est peu présent dans le paysage. Marqué par une végétation dense, il se lit par fragments au gré des transparences, des haies.

Ces apparitions ponctuelles sont autant de points de repère qui captent le regard. Les combinaisons variées entre le végétal et le bâti créent un paysage harmonieux à l'échelle humaine.

Les nouvelles implantations du bâti reproduisent les plantations banales de lotissement et importent des structures de haies (thuya, cyprès...) sans rapport avec la végétation locale.



La végétation filtre le regard et permet de diminuer l'impact de constructions disgracieuses

Une ceinture végétale autour du bâti

Autour des villages, les vergers, bosquets, haies, constituent une ceinture végétale plus ou moins opaque selon les saisons, filtrant les vues sur les maisons, ou les corps de ferme. L'église et son clocher émergent souvent de l'alignement linéaire des toits, et constituent un point de repère pour localiser le bourg.

La disparition progressive de cette ceinture végétale est dommageable pour des raisons écologiques (protection faune, diversité floristique, protection des vents, facteur limitatif des coulées de boya...) mais aussi esthétique.

La haie permet, bien souvent, d'intégrer les constructions récentes au tissu urbain ancien.

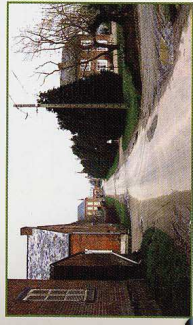
L'importance des haies de clôtures dans les villages

La traversée des villages-rues semble souvent longue : les maisons et bâtiments d'exploitation agricole s'égrenent le long de la chaussée, constituant un tissu urbain peu dense. Les haies taillées ou les murs de clôture

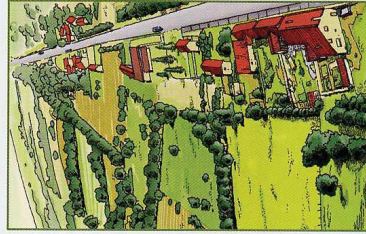
en briques sont un fil reliant les habitations les unes aux autres. Les accotements sont étroits et enherbés. L'espace privatif entre les constructions et l'espace public est de petite dimension, voire inexistant. Ici, plus qu'ailleurs, l'introduction de la haie de conifères (monotone, ennuyeuse et fragile), est une atteinte à l'identité du pays.

Haies et pratiques agricoles actuelles

L'adaptation des exploitations agricoles aux besoins et aux techniques actuelles nécessite des surfaces de terrain plus importantes, occasionnant une nouvelle découpe du parcellaire.



La haie de conifères occulte la vue sur la maison et altère la composition de la rue



Dans le bocage, la perception de l'espace urbain se résume souvent à la traversée des villages-rues

Enjeu

Intégration des nouveaux bâtiments agricoles

La mise aux normes des bâtiments d'élevage implique parfois leur déplacement à l'extérieur de l'agglomération afin de répondre aux distances d'implantation réglementaires.

Au respect des caractéristiques architecturales locales, s'ajoute très souvent la nécessité de procéder à de nouvelles plantations pour réussir l'intégration paysagère de ces nouvelles constructions. La plantation de haies champêtres à l'aide de plantes locales est la réponse idéale.



Les haies constituent un fil conducteur du réseau de routes, de chemins et de sentiers.

Palette végétale Indicative

En fonction des types de haies

Le tissu végétal du bocage picard relève de quatre typologies :

La haie basse :

Hauteur de 1,5 m selon la taille sur 3 faces, le plessage* renforce l'effet clôture. Elle occupe généralement les bords de route.

Certains arbres et arbustes supportent la taille régulière, parmi lesquels : Aubépine épineuse (Crataegus monogyna et laevigata), Prunellier (Prunus spinosa), et aussi Charme (Carpinus betulus), Houx (Ilex aquifolium), Chêne rouvre (Quercus petraea), Troène vulgaire (Ligustrum vulgare).

La haie mixte :

Composée d'un alignement régulier de grands arbres (têtards ou non) liaisons par une haie basse (taillée ou non), elle se positionne le plus souvent perpendiculairement à la voie.

La haie moyenne :

Elle témoigne de l'abandon de l'entretien de la haie basse ou de la recherche de production de bois de chauffage. On trouve, en plus des espèces de la haie basse :

Cornouiller mâle et sanguin (Cornus mas et sanguinea), Fusain d'Europe (Euonymus europaeus), Viorne lantane et obier (Viburnum lantana et opulus), Noisetier (Corylus avellana), Sureau noir (Sambucus nigra) et Erable champêtre (Acer campestre).

Les arbres têtards :

Ils résultent d'un étêtage régulier (7 à 10 ans) de la ramure.

Charme (Carpinus betulus), Frêne (Fraxinus excelsior), Saule (Salix alba) et plus rarement Chêne sessile ou pédonculé (Quercus petraea et Quercus robur).

lexique

Arbre têtard : arbre taillé de manière à former une touffe au sommet du tronc.

Haie : alignement continu de plantes ligneuses initialement destinées à clore une parcelle.

Plessage : croisement des branches des plantes à la manière d'un tressage afin de rendre la haie infranchissable.

Un bon choix de plantation, nécessite avant tout l'analyse des références locales que le projet viendra prolonger, conforter ou réinterpréter (voir pages 5 à 24). Il évitera ainsi l'emploi de végétaux et la constitution de structures végétales en totale opposition avec les caractéristiques identitaires du paysage. Pour constituer un cadre végétalisé pérenne et facile à entretenir, le choix des végétaux est donc primordial. Les essences doivent être choisies en fonction de différents critères, sinon le végétal risquerait de mal se développer ou de subir des tailles inadéquates entraînant des mutilations.

Des essences adaptées et bien associées entre elles

Quelle forme ?

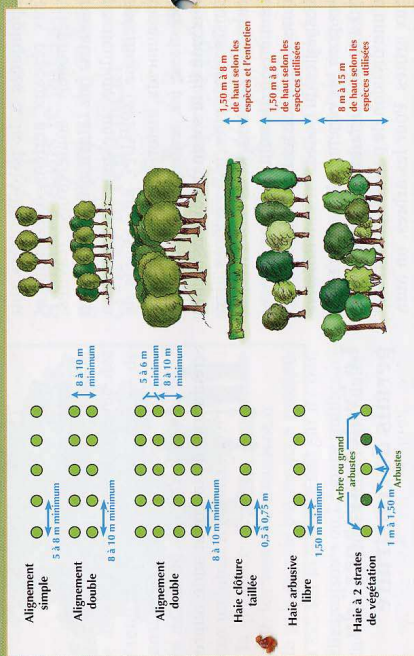
La forme est avant tout un choix esthétique :

- Les formes naturelles des végétaux, sont issues de leurs caractéristiques, de leur adaptation au milieu (sol, lumière, climat). Les silhouettes des végétaux adultes peuvent être très spectrales ou particulières comme dans le cas de formes pleureuses ou colonnaires.
- Les formes architecturées résultent d'un choix de taille qui est aujourd'hui principalement d'ordre esthétique : arbres têtards, alignements taillés en marquise, topiaires, etc...

Quelle place prévoir ?

Certaines réflexions préalables sont nécessaires :

- Appréhender les exigences climatiques et techniques : type de sol, ensoleillement, vent, humidité... cf espèces de la palette végétale indicative.
- Imaginer le développement adulte des plantations (densité des feuillages, ombre portée) évitera les fréquentes erreurs vis-à-vis de l'environnement bâti :
- Évaluer les contraintes du site : réseaux aériens ou enterrés, servitudes...
- Définir l'espace disponible : proximité des façades, stationnements, distances réglementaires.



Les dimensions des essences sont classées selon la taille adulte :

- Les arbres dits de première grandeur (20 à 35 m de haut) comme le peuplier ou le hêtre...
- Les arbres dits de seconde grandeur (15 à 25 m de haut) avec l'érable champêtre...
- Les arbres dits de troisième grandeur (8 à 15 m de haut) pour lesquels la différence avec les grands arbres est faible : pommiers et poiriers...
- Les grands arbustes (7 à 12 m de haut) avec le houx, le cornouiller mâle, le noisetier ou le lilas commun.
- Les petits arbustes : moins de 7 m de haut où l'on trouve les fusains, hortensias, spirées...

Quelles associations ?

Suivant l'ambiance et l'aspect recherché, différentes associations sont à envisager pour former des alignements (homogène ou diversifié), des bosquets, des massifs, des haies

Réussir sa plantation

Le stress de la plantation doit être réduit par un soin particulier apporté aux opérations de préparation du terrain et de plantation :

- ameublir le sol en profondeur en créant une fosse de plantation conséquente adaptée à la taille du plant et à ses dimensions à l'âge adulte. D'une façon générale, ouvrir un volume au moins équivalent à 3-4 fois le volume racinaire du plant : prévoir une fosse de plantation de 9 à 15 m³ pour les arbres et 1 à 5 m³ pour les arbustes. L'apport de terre végétale se justifie surtout lorsque la nature de la terre est peu favorable aux végétaux arborés (sol calcaire superficiel).
- travailler le sol en conditions sèches ou ressuyées et pour les sols argileux, la préparation doit être commencée l'été qui précède la plantation pour que les intempéries (gel, pluies...) ameublissent les parois de la fosse.
- apporter du compost en surface et le cas échéant, sable et graviers si l'argile domine.

Choisir des plants de qualité

Les plants sont aujourd'hui vendus sous différents modes de conditionnement : racines nues, mottes ou conteneurs (pot). Les racines nues, moins chères, réduisent la période de plantation de l'achat, il faut :

- Vérifier que le tronc et les branches du plant ne présentent pas de grosses blessures. Les plaies de taille doivent être bien cicatrisées ;
- Contrôler l'absence de parasites et maladies (larves, champignons...);
- Pour les arbres, veiller à ce que la tige soit droite (éviter les sujets visiblement étiés) et la ramification présente bien équilibrée ;
- Les racines nues doivent être maintenues fraîches entre l'arrachage et la plantation du plant ;
- Éliminer les plants dont le système racinaire s'enroule dans le pot ou godet.

Nommer les espèces avec précision

Pour éviter les confusions entre les espèces, un code international désigne chacune des espèces qui possède ainsi un nom botanique ou scientifique. Il se compose d'un nom de genre suivi d'un nom d'espèce. D'autres informations peuvent s'y ajouter : nom de variété



Le nom scientifique identifie l'espèce avec certitude

entre guillemets et nom d'hybride précédé d'un X. À vocation scientifique, le nom botanique évite les erreurs lors de la commande auprès du pépiniériste : par exemple, planter du chêne peut conduire à un échec avec le Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra) en présence de calcaire alors que le Chêne sessile (Quercus petraea) s'épanouirait mieux sur ce même sol.

À l'achat, préciser le nom scientifique. Pour s'y retrouver dans la nomenclature, des ouvrages spécialisés décrivent et identifient les différentes espèces. La visite d'un arbrum (collection d'arbres) permet de visualiser les espèces et de découvrir l'étendue de la palette végétale.

Etre vigilant avec les plantes toxiques :

Bien que la très grande majorité des végétaux ne soit pas toxique, il est conseillé de s'assurer de sa non-toxicité auprès de votre pharmacien avant de consommer tout ou partie d'un végétal. Les cas d'intoxication mortelle les plus fréquents résultent de la consommation de branches



Le laurier (Laurus nobilis) fait partie des plantes toxiques

ou de feuilles de branches d'if ou de laurier taillées, déposées dans des pâtures où se trouvent des bovins et équidés.

Des problèmes généralement moins graves peuvent survenir avec certaines espèces épineuses, problèmes d'allergies également avec principalement le pollen de certaines espèces...

Eviter d'introduire des plantes invasives :

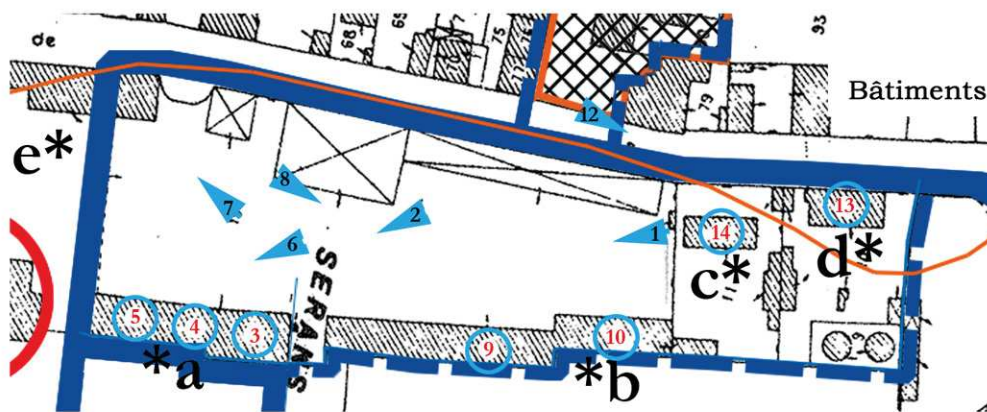
L'introduction, volontaire ou non, de plantes non autochtones issues d'autres pays ou continents a provoqué des dégâts dans les écosystèmes car certaines de ces plantes sont vite devenues envahissantes au point d'être qualifiées de pestes végétales. Outre la modification des écosystèmes, la présence de ces plantes entraîne d'autres risques pour l'homme tels que allergies, brûlures par contact avec la sève, coûts d'entretien... Les cas les plus problématiques concernent notamment les jussies pour les zones humides, les renouées du Japon et de Sakhaline, le Buddia pour les zones remblayées, le Cerisier tardif en milieu boisé et l'Ailanthus du Japon en milieu dunaire et sableux.



Des plantes introduites envahissent nos milieux naturels ici la Renouée du Japon

Références

- "Petit guide de quelques plantes invasives aquatiques et autres du nord de la France", Conservatoire Botanique National de Baillieux.
- "Espèces invasives : Infrastructures et urbanisme", DIREN Picardie, 2005
- "Le Grand livre des haies", Denis Pépin, Ed Larousse, 2005
- "Cultiver son espace de vie - planter un arbre, planter une haie, fleurir son lieu de vie, son lieu de travail", CAUE de l'Aisne 2003
- "Le jardin, une source inépuisable d'inspiration - T. Conran et D. Pearson - Gründ 1998
- Jardins à visiter en Picardie, Association des Parcs et jardins de Picardie - Manoir des Fontaines
- 60300 Baran - Tél. : 03 23 82 62 53 e.mail : picardie@jardins-et-fleurs.com



SERANS - P.L.U.
Règlement - annexe 5:
Bâtiments à valeur patrimoniale en zone A
Planche 4.1-5.01 Serans



ensemble a





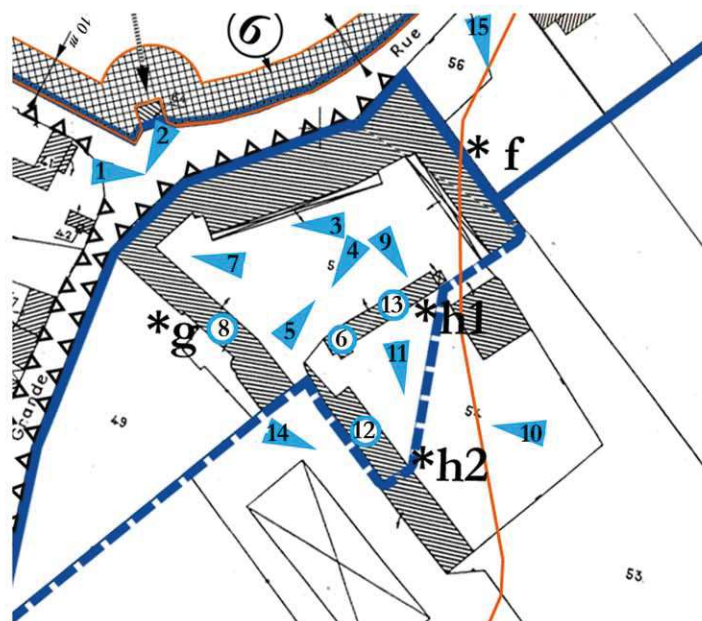
bâtiment e

ensemble b



bâtiments c et d





SERANS - P.L.U.
Règlement - annexe 5:
 Bâtiments à valeur patrimoniale en zone A
Planche 4.1-5.05 Petit-Serans



SERANS - P.L.U.
Règlement - annexe 5:
 Bâtiments à valeur patrimoniale en zone A
Planche 4.1-5.05 Figicourt

