

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

#### **Caractère et vocation de la zone U**

*La zone U correspond au paysage urbain de type organique et au faubourg. Ce sont des espaces construits ruraux. Ce type de paysage urbain s'organise le long des axes de communication. Il présente les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'habitat, d'activités agricoles (fermes), de quelques activités et de service. Les constructions sont, soit urbanisées en limite de rue, par parfois la présence d'un mur en front à rue, parfois le corps de ferme en cour carrée, soit plus faiblement densifiées en bordure de rue et occupées en leur cœur. L'homogénéité du bâti, est présente par des matériaux constitutifs. Cet espace bâti est grevé de la servitude d'utilité publique AC1 : périmètre de protection des Monuments Historiques :*

- *Château – Façade et toiture ainsi que le pavillon dans le parc à l'angle Sud-Ouest du château : inscription par arrêté du 13 janvier 1947*
- *Façades et toitures des communs du château : inscription par arrêté du 5 août 1980.*

*Une partie de ce tissu urbain est concernée par la servitude chemins de fer (T1),*

*Une petite partie de cette zone U est concernée par la servitude liée à l'autoroute (EL11)*

*La zone U est concernée par le retrait gonflement des argiles ce qui peut nécessiter des adaptations des fondations (confère annexe du présent règlement sur le retrait et gonflement des argiles).*

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

#### **Article U 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

***Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.***

## **Article U 2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

**Sont autorisées sous conditions d'une bonne intégration au paysage urbain et au respect de l'environnement et des prescriptions d'isolement acoustique lié à la voie ferrée et à l'autoroute ainsi que des prescriptions pour construire sur des sols argileux, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les abris de jardins.
- Les piscines sous réserve de compatibilité avec les conditions du sol.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et leurs annexes, sous réserve qu'ils ne soient pas une source de nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers (dont gaz, réseaux d'eau...) et d'équipements publics sous réserve de leur bonne intégration au paysage urbain.
- Les installations et constructions relevant des installations classées, dans la mesure où :
  - il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou des nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les rejets gazeux, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
  - il ne s'agit pas d'installation classée relevant du régime des autorisations
- L'extension ou la modification des installations existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les constructions et installations à usage agricoles dans la mesure d'aménagement paysager et végétalisé.
- Les silos plats agricoles sous réserve d'un aménagement paysager.
- Les élevages ne sont autorisés que s'il s'agit de boxes à chevaux dans la limite de 5 maximums ou s'il s'agit de poulaillers à usage non professionnel.
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales, commerciales ou de services dans la mesure où :
  - il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et pour l'environnement des dangers ou des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, le stationnement, les risques d'incendie et d'explosion.
  - Ces activités sont liées à une construction d'habitation ou correspondent à des annexes à la construction d'habitation
  - Elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre environnant

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article U 3**

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

##### ***I - Accès***

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

##### ***II - Voirie***

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

Les voies en impasse doivent être aménagée de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour et que le ramassage des ordures ménagères puisse être assuré –(placette de retournement).

### **Article U 4**

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

##### ***I - Eau potable***

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

Pour des raisons de protection de l'environnement, la création de puits ou nouvelle alimentation en eau par des puits existants n'est pas autorisée sauf pour la production d'énergie renouvelable, telle que la géothermie, les pompes à chaleur. Dans le cas de création de puits pour la production d'énergie renouvelable, elle est subordonnée à l'accord du gestionnaire de l'eau et à la suffisance du réseau électrique.

## **II - Assainissement**

### 1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et les normes en vigueur.
- Les effluents domestiques des bureaux peuvent être raccordés au réseau collectif d'assainissement sous réserve d'accord des autorités compétentes.
- Les eaux d'activités : leur rejet est conditionné à l'accord du gestionnaire et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et peut nécessiter un pré-traitement ou tout autre dispositif.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les talwegs, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute nouvelle construction, la règle est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération ou aucun rejet d'eau pluviale en dehors du terrain d'assiette de l'opération et, de préférence, une utilisation de l'eau pluviale. Celle-ci est recommandée pour, notamment, l'arrosage des jardins.

Ainsi, dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...).

Les eaux pluviales, et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration ni dans le système d'assainissement non collectif.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux privés électriques seront aménagés en souterrain lorsque les réseaux sont enfouis.
- Les antennes paraboliques devront ne pas être apposées en façade sur rue.

### **Article U 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé (car abrogé)

## **Article U 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

La construction d'habitation doit être édifiée :

- Soit par le mur pignon ou par le mur gouttereau à la limite d'emprise de la voie publique sur au moins 7 mètres de long
- Soit entre l'alignement et 5 mètres pour l'édification de la façade gouttereau ou pignon.

Les extensions des bâtiments existants non implantés à la limite de la voie se feront dans la continuité du bâtiment existant.

#### **Pour les constructions à usage d'activités, artisanales ou agricoles :**

Elles devront être édifiées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la voie ou emprise publique.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions dans l'existant disposant d'un recul moindre que le recul imposé, dans ce cas, l'édification par rapport à la voie pourra reprendre celle de l'existant.

Les garages seront implantés :

- Soit dans le prolongement ou la continuité d'une construction existante
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la voie
- Soit en aménagement d'une construction existante sous réserve d'un accès suffisant et sécurisé à la voie

Cette règle de l'article 6 ne concerne pas :

- les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU
- les équipements publics
- Le renouvellement urbain des types de bâti planaire (exemple d'ancien corps de ferme en cour carré, ou en forme de U – confère partie analyse morphologique du rapport de présentation) qui devront suivre une logique d'implantation s'apparentant à un type planaire.
- Les installations collectives indispensables aux réseaux (eau, électricité...) ou locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant.

## **Article U 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction principale doit être édifiée :

- Soit sur, au moins, une des limites séparatives latérales
- Soit avec un retrait de trois mètres minimum de chaque limite séparatives latérales.

Pour les box à chevaux ou/ et poulaillers, ils devront être implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives.

**Pour les constructions à usage d'activités, artisanales ou agricoles :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements de l'existant,
- aux installations collectives indispensables aux réseaux (eau, électricité...) ou locaux techniques indispensables aux réseaux (réseau d'eau et réseaux électriques...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.
- aux extensions de construction existante disposant d'un recul inférieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, dans ce cas, l'extension pourra reprendre l'implantation de l'existant en limite séparative, sous réserve de respect des règles en vigueur
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes (visant une économie d'énergie) dont l'implantation est non conforme aux règles générales, sous réserve de respect des règles en vigueur

## **Article U 8**

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

- Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux constructions d'habitations non contiguës
- Pour les constructions d'activités, la distance imposée par rapport aux autres constructions sur une même propriété correspond aux besoins et nécessités d'assurer la défense contre l'incendie et d'assurer la sécurité et la sécurisation du site.
- Les abris de jardin doivent être édifiés à l'arrière des bâtiments principaux.
- Les éoliennes d'autoconsommation doivent être édifiées à l'arrière des constructions visibles de la rue.

## **Article U 9                    Emprise au sol des constructions**

Non réglementée

## **Article U 10                    Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.
- La hauteur des constructions autre que d'habitation ne pourra excéder 8 mètres au faitage.

Dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages, cette règle de hauteur ne s'applique pas :

- À l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif
- Aux bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

## **Article U 11                    Aspect extérieur des constructions**

Les éoliennes d'auto-consommation ne sont autorisées que si elles sont bien intégrées à leur environnement et aux paysages ambiants et non visibles de l'espace public.

### **1.                    Construction d'habitation**

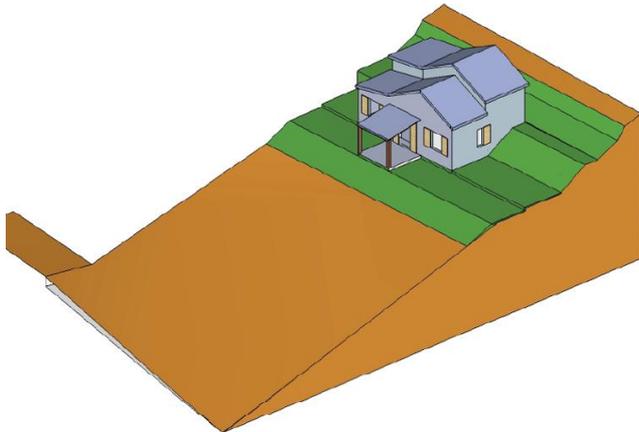
#### **ASPECT**

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

- > aux sites,
  - > aux paysages naturels ou urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
  - Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale.
  - L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
  - Les nouvelles constructions d'habitation doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,35 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.

Les sous-sols sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires pour permettre une adaptation de la construction à la pente du terrain d'assise de l'opération (adaptation naturelle à la pente)

Exemple d'adaptation à la pente des constructions ou extension des constructions :



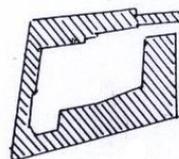
### **VOLUMETRIE**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.
- Les constructions traditionnelles présentent habituellement une longueur de façade (mur gouttereau) importante.

Exemple de volumétrie identitaire :



1) linéaire



2) planaire

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour toutes les constructions d'habitation, les toitures doivent être à 2 pentes minimum ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale ainsi que pour les garages accolés à l'existant
- Pour les extensions de l'existant non visible de la rue une pente de 22 ° minimum est admise sous réserve de prise en compte des ruissellements.
- Les toits terrasses sont admis :
  - s'ils correspondent à un tiers de la surface au sol de la constructions et non visibles de l'espace public
  - Ou s'ils sont végétalisés et non visibles de l'espace public
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron. Les croupes ou pan coupé sont admis.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :
  - > soit en tuile plate, petit modèle (de 22 par m<sup>2</sup>)
  - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte (de 22 par m<sup>2</sup>)

Cette règle ne s'applique pas aux toitures transparentes et/ ou translucides et aux vérandas en toiture transparente ou / et translucide.

- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

Les panneaux solaires doivent être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont encastrées sans faire saillie.

Les couvertures transparentes et translucides sont autorisées sous réserve qu'elles restent peu visibles de la rue.

Les toitures existantes pourront être identiques ou dans la continuité de l'existant (couleur, aspect) dans le cas d'une rénovation partielle.

## **FACADES**

Les climatiseurs sont admis s'ils ne sont pas visibles de la rue et ne sont pas sur les pignons.

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

### 2) Ordonnancement des ouvertures visibles de la rue ou espace public

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

### 3) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinées à être recouvertes doivent être d'aspect :
  - soit briques artisanales apparentes de teinte rouge-brun, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte pierre de taille,
  - soit d'aspect et de teinte pierre de taille, avec ou sans appareillage d'aspect brique artisanale de teinte nuancée rouge,
  - soit d'aspect moellon ou pierre de taille.

Les façades composites sont autorisées si elles correspondent au style local.

Les façades en PVC sont exclues. L'essentage de bois est admis.

Les joints doivent être de teintes et d'aspect rappelant les joints typiques dans l'ancien (de préférence exécutés au mortier de chaux et de sables local), ils ne pourront être blanc, ni gris, et devront être de teinte rappelant les teintes dans l'ancien typique (de la couleur sable-beige à la couleur torchis)

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

Les saillies sur les façades ne devront pas être trop prononcées.

- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau ; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

## **OUVERTURES**

Tout percement sera axé sur les baies ou trumeaux des étages inférieurs.

### 1) Proportions

- Les châssis de toit, seront plus hauts que larges;
- Les baies vitrées plus larges que hautes sont admises si elles ne sont pas visibles de la rue (à l'arrière de la construction)

Les menuiseries visibles de la rue devront reprendre les caractéristiques d'origines de celles présentes sur les bâtiments anciens et typiques de la commune (fenêtre à 6 carreaux).

### 2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres et les portes visibles de la rue ou de l'espace public doivent être :
  - en bois peintes rappelant les couleurs traditionnelles de l'ancien
  - ou de teintes rappelant les couleurs traditionnelles de l'ancien.
  - le blanc pur non cassé n'est pas autorisé
- Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Il est recommandé que les fenêtres adoptent la division suivante par vantail : 3 carreaux plus hauts que larges, hormis pour les très petites ouvertures.

- Les volets doivent être en bois ou de teintes rappelant les couleurs traditionnelles dans l'ancien (gris, bleu...) et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.

Les seuls volets autorisés sont les volets battants pleins ou persiennés.

- Les coffres de volets à enroulement des constructions d'habitation ne doivent pas faire saillie s'ils sont visibles de l'espace public à l'exception de l'existant et de la réfection de l'existant.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

### LUCARNES ET TYPOLOGIE

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Exemple de lucarnes dans l'existant



Il n'est autorisé que deux lucarnes maximum par façade gouttereau. Les lucarnes ne sont pas admises en façades pignon.

### **MODENATURE (DECOR)**

- La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, encadrement des baies, frise, dans le cas de façade à caractère « bourgeois », corniche dentelée, les harpes sont vivement recommandées.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits ou en arc surbaissé.

## **2. Les Façades commerciales**

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie. Une faible saillie est admise sous réserve de composition harmonieuse.

## **3. ANNEXES a la constructions d'habitation**

- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec leur environnement.

### **A. Les garages**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

La porte de garage visible de la rue devra donner une impression de verticalité.

Sont interdits :

- Les garages en préfabriqué.
- La tôle ondulée
- Les couleurs vives
- Le blanc
- Les garages accessibles directement depuis la voie publique, par une rampe donnant en dessous ou au dessus de la rue

Les enduits / peinture :

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

Les bardages :

Les bardages de teintes bois ou gris, les essentages de bois ou similaires sont appréciés.

Les bardages sont autorisés s'ils rappellent le style et les couleurs traditionnels dans l'ancien ou de teinte grise ou de teinte bois naturel vieilli ou imitation bois.

Les ossatures bois :

Les ossatures bois sont autorisées ainsi que l'utilisation du bois ou similaire, à l'exclusion des rondins de bois (chalet savoyard...).

La couverture des garages :

- La pente des annexes visibles de la rue devront être de, minimum, 35°.
- les garages devront disposer de toiture à 2 pentes minimum s'ils sont visibles de la rue ou en limite de rue. Si les garages se situent à l'arrière de la construction d'habitation, une seule pente est admise.

Dans le cas d'une construction nouvelle, la toiture devra être :

- en tuile
- ou de teinte de couleur marron-oranger
- ou en ardoise
- ou de teinte grise

Les couvertures transparentes et translucides sont admises.

La tôle ondulée n'est pas autorisée en couverture.

Les panneaux solaires et les fenêtres de toits sont autorisés. S'ils sont visibles de la rue, ils devront être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie

Les toitures existantes pourront être identiques ou dans la continuité de l'existant (couleur, aspect) dans le cas d'une rénovation partielle.

**B. Les abris de jardins et petits locaux techniques de même dimension**

Les élévations des abris de jardins seront :

- en bois
  - ou de couleur bois,
  - ou de teinte grise,
  - ou de teinte gris-vert pastel
- De teinte bleue picard

Ils ne pourront être en tôle ondulée.

**Les vérandas :**

- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale.

#### **4. Les constructions d'activités**

##### **Les élévations des bâtiments utilitaires :**

Sont interdites :

- Les couleurs vives
- Les tôles ondulées

##### **Les enduits / peinture :**

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

##### **Les bardages :**

Les bardages de teintes bois ou gris, les essentages de bois ou similaires sont appréciés.

Les bardages sont autorisés dans les constructions modernes, s'ils rappellent le style et les couleurs traditionnels dans l'ancien ou de teinte grise ou de teinte bois naturel vieilli.

##### **Les ossatures bois :**

Les ossatures bois sont autorisées ainsi que l'utilisation du bois ou similaire, à l'exclusion des rondins de bois (chalet savoyard...).

##### **La couverture des bâtiments utilitaires :**

Dans le cas d'une construction nouvelle, la toiture devra être :

- en tuile
- ou de teinte de couleur marron-oranger
- ou en ardoise
- ou de teinte grise

Les couvertures transparentes et translucides sont admises.

La tôle ondulée n'est pas autorisée en couverture.

Les panneaux solaires doivent être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont encastrées sans faire saillie.

Les toitures existantes pourront être identiques ou dans la continuité de l'existant (couleur, aspect) dans le cas d'une rénovation partielle

#### **5. Les clôtures**

Sont interdits :

- les plaques béton y compris celle en PVC ou aluminium
  
- Les clôtures sur rue doivent être :
  - soit en maçonnerie constituées de briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge,
  - soit en pierre de taille ou moellon,
  - soit constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical.
  - Soit d'un grillage vert doublé d'une haie d'essences locales
  - Soit d'une haie naturelle d'essences locales
  
- Les clôtures en limites séparatives seront :
  - Soit en mur recouvert d'un enduit dans les teintes rappelant les teintes locales (confère teintes des enduits des constructions d'habitation) ou mur en brique ou en pierre ou moellon
  - Soit constituées d'un grillage rigide vert doublée d'une haie
  - Soit en brise-vue
  - Soit constituées d'essences locales
  - •soit constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres. Pour les clôtures constituées d'un mur-bahut, la hauteur du mur est de 1,20 mètre.

- Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec leur environnement. Ils peuvent être chaperonnés de tuiles plates ou d'un couronnement en pierre de taille.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Les grilles à barreaudage seront droites et verticales..

Les haies de conifères sont interdits en limite de rue et en limite séparative.

## **6. Les panneaux solaires et photovoltaïques**

Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Pour les nouvelles constructions, ils devront être intégrés à la toiture (encastrés).

Pour les constructions existantes, ils devront être esthétiques.

## **7. DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cette règle des citernes de gaz liquéfié ne s'applique pas pour les besoins nécessaires aux activités agricoles ; dans ce cas, elles devront soit être enterrées, soit être rendues peu visibles de l'espace public et de la limite séparative, par la réalisation d'un rideau végétal
- Les piscines sont admises si elles ne sont pas visibles de la rue

**L'ensemble de cette règle de l'article 11 à l'exclusion de la règle sur les clôtures, ne s'applique pas à :**

- A l'utilisation de certains matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions sous réserve d'une intégration de la construction à son environnement rural et identitaire (exemple de bois au sein de la construction)
- Les bâtiments bioclimatiques peuvent déroger aux présentes règles sous réserve de respecter la volumétrie des bâtiments vernaculaires.

**8. Le Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

Le petit patrimoine est un patrimoine vernaculaire<sup>1</sup> à préserver, celui-ci est figuré sur le plan de zonage.

Le patrimoine remarquable est à préserver et apparaît sur le plan de zonage, le rapport de présentation le décrit.

**9. Les locaux de stockage de déchet**

Pour les bâtiments collectifs ou semi-collectifs comportant plus de 5 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m<sup>2</sup>.

**Article U 12**

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

GENERALITES

---

<sup>1</sup> *Le patrimoine vernaculaire, ou petit patrimoine, regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue  
Il s'agit surtout de petits édifices fonctionnels*

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

#### Prescriptions particulières

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- Pour toute construction à usage d'habitation deux places de stationnement par logement (dont une peut correspondre au garage)
- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (deux places minimum).

#### **Exception à la présente règle :**

En application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements aidés par l'Etat

- La réalisation d'une aire de stationnement par logement est exigée lors de la construction de logements aidés par l'Etat.

## **Article U 13**

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

#### **1. Règle générale :**

L'étude des espaces extérieurs mérite autant de soins que le projet proprement dit. Ce sont les prolongements naturels de la construction. La plus grande simplicité et en respect avec le cadre environnant sont recommandés.

Les végétaux sont des éléments importants qui apportent un complément d'agrément et participent à une meilleure insertion dans le site. L'« existant » naturel doit être privilégié (groupe d'arbres ou d'arbustes) et le choix des essences que l'on implante doit être judicieux.

#### **2. Obligation de planter (voir détails en annexe du présent règlement)**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale.
- L'utilisation d'essences naturelles locales est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi des conifères est interdit en limite de rue et en limite séparative.

#### **Obligation de réaliser des espaces communs**

- Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

### **3. Coefficient de biotope par surface (CBS) :**

Le coefficient de biotope par surface (CBS) distingue les formes d'utilisation par vocation : logement, industrie (métier) et infrastructure. Il constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux. Il comprend tous les potentiels de verdure comme les cours, les toits, les murs et les murs mitoyens.

#### **Calcul du CBS**

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle :

**CBS = Surfaces aménageables / Surface de la parcelle**

Le coefficient de biotope par surface est égal ou supérieur à 25% de l'unité foncière pour les constructions dont la surface de l'unité foncière est supérieure de plus de 50 m<sup>2</sup> à la surface de la construction.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à l'espace vert de pleine terre (x1) auquel s'ajoute un coefficient d'espace vert complémentaire pondéré en fonction du type de surface, comme suit :

|  |          |
|--|----------|
| Espaces verts de pleine terre  | X 1      |
| Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm  | X<br>0,7 |
| Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm   | X<br>0,5 |
| Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm  | X<br>0,5 |
| Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm   | X<br>0,3 |
| Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables | X<br>0,3 |

#### **Dispositions particulières :**

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration énergétique de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

Une liste d'essences locales est jointe en annexe.

**4. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

Non réglementé

**5. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (figure sur le plan de zonage)**

Les espaces paysagers à préserver figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité dans la mesure du possible ;

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

**Jardins : (figure sur le plan de zonage)**

Les jardins figurés sur le plan de zonage doivent être préservés et mis en valeur. Des constructions peuvent y être autorisées (abris de jardins, serres...) s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

**Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les alignements d'arbres remarquables apparaissant sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

**Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les arbres remarquables apparaissant sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

**Les mares au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage)**

Les mares doivent être préservées et maintenues.

## **Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

### **ARTICLE U14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé (car abrogé)

## **SECTION 4 –**

## **ARTICLE U 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

## **ARTICLE U 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, il faut prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Telecom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien existant de la rue concernée

## CHAPITRE I

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

### **Caractère et vocation de la zone 1AUh**

La zone 1AUh est une zone naturelle non équipée, urbanisable à court ou moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle, de logements locatifs, d'artisanat, de commerce et de service liés à la construction d'habitation, et d'équipements public.

Elle est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'appliquent (confère orientation d'aménagement et de programmation)

Elle est concernée par la servitude chemins de fer (T1), la servitude liée à l'autoroute (EL11) ainsi que par le retrait gonflement des argiles ce qui peut nécessiter des adaptations des fondations (confère annexe du présent règlement sur le retrait et gonflement des argiles).

Cette zone est grevée de la servitude d'utilité publique AC1 : périmètre de protection des Monuments Historiques :

- Château – Façade et toiture ainsi que le pavillon dans le parc à l'angle Sud-Ouest du château : inscription par arrêté du 13 janvier 1947
- Façades et toitures des communs du château : inscription par arrêté du 5 août 1980.

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

### **Article 1AUh 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

*Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.*

## **Article 1AUh 2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

**Sont autorisées sous conditions d'une bonne intégration au paysage urbain et au respect de l'environnement et des prescriptions d'isolement acoustique lié à la voie ferrée et à l'autoroute ainsi que des prescriptions pour construire sur des sols argileux, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris leur garage, les abris de jardins.
- Les piscines sous réserve de compatibilité avec les conditions du sol
- Les activités de bureaux, artisanales, commerciales et de services, qui pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics.
- Les bâtiments et constructions publics et d'intérêt général.
- Les constructions publiques ou d'intérêt général sous réserve de ne pas nuire au paysage,
- les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble<sup>2</sup>, soit au fur et à mesure de la réalisation de la zone (réseaux).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

## **Article 1AUh 3**

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies doivent être suffisantes pour assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas comporter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

---

<sup>2</sup> *L'aménagement d'ensemble doit porter sur la totalité des terrains. La réponse ministérielle précise que « l'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être limité à celui établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès sur une voie publique doit faire l'objet de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics ou collectifs, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour. Elles doivent être prolongées par un chemin piétonnier.

Les voies nouvelles devront prendre en compte les orientations d'aménagement qui précisent les liaisons viaires structurantes et les liaisons douces, et principes d'aménagement.

## **Article 1AUh4**

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

#### ***I - Eau potable***

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

Pour des raisons de protection de l'environnement, la création de puits ou nouvelle alimentation en eau par des puits existants n'est pas autorisée sauf pour la production d'énergie renouvelable, telle que la géothermie, les pompes à chaleur. Dans le cas de création de puits pour la production d'énergie renouvelable, elle est subordonnée à l'accord du gestionnaire de l'eau et à la suffisance du réseau électrique.

#### ***II - Assainissement***

##### **2) Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et les normes en vigueur.
- Les effluents domestiques des bureaux peuvent être raccordés au réseau collectif d'assainissement sous réserve d'accord des autorités compétentes.
- Les eaux d'activités : leur rejet est conditionné à l'accord du gestionnaire et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et peut nécessiter un pré-traitement ou tout autre dispositif.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les talwegs, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **2) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute nouvelle construction, la règle est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération ou aucun rejet d'eau pluviale en dehors du terrain d'assiette de l'opération et, de préférence, une utilisation de l'eau pluviale. Celle-ci est recommandée pour, notamment, l'arrosage des jardins.

Ainsi, dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...).

Les eaux pluviales, et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration ni dans le système d'assainissement non collectif.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux privatifs électriques seront aménagés en souterrain lorsque les réseaux sont enfouis.
- Les antennes paraboliques devront ne pas être apposées en façade sur rue.

#### **Article 1AUh5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Article 1AUh6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

La construction d'habitation doit être édifée :

- Soit par le mur pignon ou par le mur gouttereau à la limite d'emprise de la voie publique sur au moins 7 mètres de long
- Soit entre l'alignement et 5 mètres pour l'édification de la façade gouttereau ou pignon.

Les garages seront implantés :

- Soit dans le prolongement ou la continuité de la construction d'habitation
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la voie

Cette règle de l'article 6 ne concerne pas :

- les équipements publics
- Les installations collectives indispensables aux réseaux (eau, électricité...) ou locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant.
- Les typologies de bâti de forme planaire (rappelant les structures existantes de corps de ferme en cour carrée en zone U)

## **Article 1AUh 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction principale doit être édifiée :

- Soit sur, au moins, une des limites séparatives latérales
- Soit avec un retrait de trois mètres minimum de chaque limite séparatives latérales.

L'ensemble de cette règle ne s'applique pas :

- aux installations collectives indispensables aux réseaux (eau, électricité...) ou locaux techniques indispensables aux réseaux (réseau d'eau et réseaux électriques...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

## **Article 1AUh8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux constructions d'habitations non contiguës
- Pour les constructions d'activités, la distance imposée par rapport aux autres constructions sur une même propriété correspond aux besoins et nécessités d'assurer la défense contre l'incendie et d'assurer la sécurité et la sécurisation du site.
- Les abris de jardin doivent être édifiés à l'arrière des bâtiments principaux.
- Les éoliennes d'autoconsommation doivent être édifiées à l'arrière des constructions visibles de la rue.

## Article 1AUh 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article 1AUh10 Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.
- La hauteur des constructions autre que d'habitation ne pourra excéder 8 mètres au faitage.

Dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages, cette règle de hauteur ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif

## Article 1AUh11 Aspect extérieur des constructions

Les éoliennes d'auto-consommation ne sont autorisées que si elles sont bien intégrées à leur environnement et aux paysages ambiants et non visibles de l'espace public.

### 1. Construction d'habitation

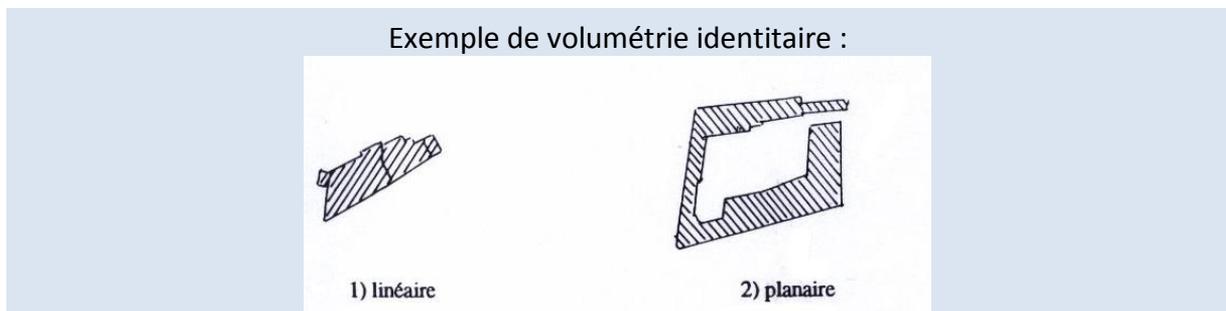
#### ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte:
  - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels ou urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale.

- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain du village.
- Les nouvelles constructions d'habitation doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,35 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.

## **VOLUMETRIE**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.
- Les constructions traditionnelles présentent habituellement une longueur de façade (mur gouttereau) importante.



## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour toutes les constructions d'habitation, les toitures doivent être à 2 pentes minimum ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale ainsi que pour les garages accolés à l'existant
- Pour les extensions de l'existant non visible de la rue une pente de 22 ° minimum est admise sous réserve de prise en compte des ruissellements.
- Les toits terrasses sont admis s'ils sont végétalisés et non visibles de l'espace public
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron. Les croupe ou pan coupé sont admis.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :
  - > soit en tuile plate, petit modèle (de 22 par m<sup>2</sup>)
  - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte (de 22 par m<sup>2</sup>)

Cette règle ne s'applique pas aux toitures transparentes et/ ou translucides et aux vérandas en toiture transparente ou / et translucide.

- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

Les panneaux solaires doivent être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont encastrées sans faire saillie.

Les couvertures transparentes et translucides sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

### **FACADES**

Les climatiseurs sont admis s'ils ne sont pas visibles de la rue et ne sont pas sur les pignons.

#### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

#### 2) Ordonnancement des ouvertures visibles de la rue ou de l'espace public :

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

#### 3) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinées à être recouvertes doivent être d'aspect :

- soit briques artisanales apparentes de teinte rouge-brun, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte pierre de taille,
- soit d'aspect et de teinte pierre de taille, avec ou sans appareillage d'aspect brique artisanale de teinte nuancée rouge,
- soit d'aspect moellon ou pierre de taille.

Les façades composites sont autorisées si elles correspondent au style local.

Les façades en PVC sont exclues. L'essentage de bois est admis.

Les joints doivent être de teintes et d'aspect rappelant les joints typiques dans l'ancien (de préférence exécutés au mortier de chaux et de sables local), ils ne pourront être blanc, ni gris, et devront être de teinte rappelant les teintes dans l'ancien typique (de la couleur sable-beige à la couleur torchis)

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

Les saillies sur les façades ne devront pas être trop prononcées.

- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau ; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

## ***OUVERTURES***

### 1) Proportions

- Les châssis de toit, seront plus hauts que larges;
- Les baies vitrées plus larges que hautes sont admises si elles ne sont pas visibles de la rue (à l'arrière de la construction)

### 2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres et les portes visibles de la rue doivent être :
  - en bois peintes rappelant les couleurs traditionnelles de l'ancien
  - ou de teintes rappelant les couleurs traditionnelles de l'ancien.
  - le blanc pur non cassé n'est pas autorisé
- Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Il est recommandé que les fenêtres adoptent la division suivante par vantail : 3 carreaux plus hauts que larges, hormis pour les très petites ouvertures.

- Les volets doivent être en bois ou de teintes rappelant les couleurs traditionnelles dans l'ancien (gris, bleu...) et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.

Les seuls volets autorisés sont les volets battants pleins ou persiennés.

- Les coffres de volets à enroulement des constructions d'habitation ne doivent pas faire saillie

- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

## LUCARNES ET TYPOLOGIE

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.



Il n'est autorisé que deux lucarnes maximum par façade gouttereau. Les lucarnes ne sont pas admises en façades pignon.

## **MODENATURE (DECOR)**

- La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, encadrement des baies, frise, dans le cas de façade à caractère « bourgeois », corniche dentelée, les harpes sont vivement recommandées.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits ou en arc surbaissé.

### **Les vérandas :**

- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale.

## **2. Les Façades commerciales**

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.

- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie. Une faible saillie est admise sous réserve de composition harmonieuse.

### **3. ANNEXES a la constructions d'habitation**

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec leur environnement.

#### **A. Les garages**

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

Sont interdits :

- Les garages en préfabriqué.
- La tôle ondulée
- Les couleurs vives
- Le blanc
- Les garages accessibles directement depuis la voie publique, par une rampe donnant en dessous ou au dessus de la rue

#### Les enduits / peinture :

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

#### Les bardages :

Les bardages de teintes bois ou gris, les essentages de bois ou similaires sont appréciés.

Les bardages sont autorisés s'ils rappellent le style et les couleurs traditionnels dans l'ancien ou de teinte grise ou de teinte bois naturel vieilli ou imitation bois.

#### Les ossatures bois :

Les ossatures bois sont autorisées ainsi que l'utilisation du bois ou similaire, à l'exclusion des rondins de bois (chalet savoyard...).

#### La couverture des garages :

- La pente des annexes visibles de la rue devront être de, minimum, 35°.
- les garages devront disposer de toiture à 2 pentes minimum s'ils sont visibles de la rue ou en limite de rue. Si les garages se situent à l'arrière de la construction d'habitation, une seule pente est admise.

Les toits terrasses végétalisés sont autorisés dans le cas d'un garage faisant partie intégrante du bâtiment principal, ou dans le prolongement de l'existant.

Dans le cas d'une construction nouvelle, la toiture devra être :

- en tuile
- ou de teinte de couleur marron-oranger
- ou en ardoise
- ou de teinte grise

Les couvertures transparentes et translucides sont admises.

La tôle ondulée n'est pas autorisée en couverture.

Les panneaux solaires et les fenêtres de toits sont autorisés. S'ils sont visibles de la rue, ils devront être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie

#### **B. Les abris de jardins et petits locaux techniques de même dimension**

Les élévations des abris de jardins seront :

- en bois
- ou de couleur bois,
- ou de teinte grise,
- ou de teinte gris-vert pastel
- ou de teinte bleue picard

Ils ne pourront être en tôle ondulée.

### **4. Les constructions d'activités**

#### **Les élévations des bâtiments utilitaires :**

Sont interdites :

- Les couleurs vives
- Les tôles ondulées

#### **Les enduits / peinture :**

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

#### **Les bardages :**

Les bardages de teintes bois ou gris, les essentages de bois ou similaires sont appréciés.

Les bardages sont autorisés dans les constructions modernes, s'ils rappellent le style et les couleurs traditionnels dans l'ancien ou de teinte grise ou de teinte bois naturel vieilli.

#### **Les ossatures bois :**

Les ossatures bois sont autorisées ainsi que l'utilisation du bois ou similaire, à l'exclusion des rondins de bois (chalet savoyard...).

La couverture des bâtiments utilitaires :

Dans le cas d'une construction nouvelle, la toiture devra être :

- en tuile
- ou de teinte de couleur marron-oranger
- ou en ardoise
- ou de teinte grise

Les couvertures transparentes et translucides sont admises.

La tôle ondulée n'est pas autorisée en couverture.

Les panneaux solaires doivent être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont encastrées sans faire saillie.

## **5. Les clôtures**

Sont interdits :

- les plaques béton y compris celle en PVC ou aluminium

• Les clôtures sur rue doivent être :

- soit en maçonnerie constituées de briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge,
- soit en pierre de taille ou moellon,
- soit constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- Soit d'un grillage vert doublé d'une haie d'essences locales
- Soit d'une haie naturelle d'essences locales

• Les clôtures en limites séparatives seront :

- Soit en mur recouvert d'un enduit dans les teintes rappelant les teintes locales (confère teintes des enduits des constructions d'habitation) ou mur en brique ou en pierre ou moellon
- Soit constituées d'un grillage rigide vert doublée d'une haie
- Soit en brise-vue
- Soit constituées d'essences locales
- •soit constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres. Pour les clôtures constituées d'un mur-bahut, la hauteur du mur est de 1,20 mètre.

- Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec leur environnement. Ils peuvent être chaperonnés de tuiles plates ou d'un couronnement en pierre de taille.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Les grilles à barreaudage seront droites et verticales..

Les haies de conifères sont interdits en limite de rue et en limite séparative.

## **6. Les panneaux solaires et photovoltaïques**

Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture (encastrés).

## **7. DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne sont pas autorisées
- Les piscines sont admises si elles ne sont pas visibles de la rue

## **L'ensemble de cette règle de l'article 11 à l'exclusion de la règle sur les clôtures, ne s'applique pas à :**

- A l'utilisation de certains matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions sous réserve d'une intégration de la construction à son environnement rural et identitaire (exemple de bois au sein de la construction)
- Les bâtiments bioclimatiques et maisons passives peuvent déroger aux présentes règles sous réserve de respecter la volumétrie des bâtiments vernaculaires ainsi que d'une bonne insertion paysagère.

## **8. Les locaux de stockage de déchet**

Pour les bâtiments collectifs ou semi-collectifs comportant plus de 5 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m<sup>2</sup>.

## **Article 1AUh 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### GENERALITES

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

### Prescriptions particulières

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- Pour toute construction à usage d'habitation deux places de stationnement par logement (dont une peut correspondre au garage)
- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (deux places minimum).

### **Exception à la présente règle :**

En application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements aidés par l'Etat

- La réalisation d'une aire de stationnement par logement est exigée lors de la construction de logements aidés par l'Etat.

## **Article 1AUh13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **1. Règle générale :**

L'étude des espaces extérieurs mérite autant de soins que le projet proprement dit. Ce sont les prolongements naturels de la construction. La plus grande simplicité et en respect avec le cadre environnant sont recommandés.

Les végétaux sont des éléments importants qui apportent un complément d'agrément et participent à une meilleure insertion dans le site. L'« existant » naturel doit être privilégié (groupe d'arbres ou d'arbustes) et le choix des essences que l'on implante doit être judicieux.

### **2. Obligation de planter (voir détails en annexe du présent règlement)**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale.

- L'utilisation d'essences naturelles locales est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi des conifères est interdit en limite de rue et en limite séparative.

**Obligation de réaliser des espaces communs**

- Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

**3. Coefficient de biotope par surface (CBS) :**

Le coefficient de biotope par surface (CBS) distingue les formes d'utilisation par vocation : logement, industrie (métier) et infrastructure. Il constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux. Il comprend tous les potentiels de verdure comme les cours, les toits, les murs et les murs mitoyens.

**Calcul du CBS**

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle :

**CBS = Surfaces aménageables / Surface de la parcelle**

Le coefficient de biotope par surface est égal ou supérieur à 27% de l'unité foncière pour les constructions dont la surface de l'unité foncière est supérieure de plus de 50 m<sup>2</sup> à la surface de la construction.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à l'espace vert de pleine terre (x1) auquel s'ajoute un coefficient d'espace vert complémentaire pondéré en fonction du type de surface, comme suit :

|  |          |
|--|----------|
| Espaces verts de pleine terre  | X 1      |
| Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm  | X<br>0,7 |
| Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm   | X<br>0,5 |
| Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm  | X<br>0,5 |
| Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm   | X<br>0,3 |
| Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables | X<br>0,3 |

Une liste d'essences locales est jointe en annexe.

**4. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

Non réglementé

**5. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (figure sur le plan de zonage)**

Les espaces paysagers à préserver figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité dans la mesure du possible.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

**Jardins : (figure sur le plan de zonage)**

Non réglementé

**Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les arbres remarquables apparaissant sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

**Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les arbres remarquables apparaissant sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

**Les mares au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage)**

Non réglementé

## **Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

### **ARTICLE 1AUh14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé (car abrogé)

## **SECTION 4 -**

### **ARTICLE 1AUh 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **ARTICLE 1AUh 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles d'habitations devront être raccordées aux réseaux numériques quand ils existent.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **Caractère et vocation de la zone A**

*La zone A est une zone naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole.*

*Cet espace bâti est grevé, en partie, de la servitude d'utilité publique AC1 : périmètre de protection des Monuments Historiques :*

- *Château – Façade et toiture ainsi que le pavillon dans le parc à l'angle Sud-Ouest du château : inscription par arrêté du 13 janvier 1947*
- *Façades et toitures des communs du château : inscription par arrêté du 5 août 1980.*

*Une partie de cette zone A est concernée par la servitude chemins de fer (T1), et par la servitude liée à l'autoroute (EL11)*

*Une partie de ce secteur est concerné par le retrait gonflement des argiles ce qui peut nécessiter des adaptations des fondations (confère annexe du présent règlement sur le retrait et gonflement des argiles).*

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

#### **Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les éoliennes
- Les constructions ou installations sauf celles soumises à condition de l'article 2.

#### **Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

**Sont autorisées en zone A, sous conditions :**

- **De la prise en compte de la contrainte de remontée de nappe (confère rapport de présentation)**
- **De la prise en compte de lit de ruissellement du talweg (confère plan de zonage)**

- **De la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique lié à la voie ferrée et à l'autoroute (confère servitude d'utilité publique et nuisances sonores)**
- **De la prise en compte des prescriptions pour construire sur des sols argileux (confère sol argileux sur le plan de zonage)**
- **De la prise en compte de la qualité écologique des lieux**
- **d'une bonne intégration au site et paysages,**

**Les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions et extensions de bâtiments liées à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.

- Les constructions et extensions des constructions liées à la diversification de l'activité agricole participant au bon fonctionnement et à la bonne marche de l'activité telle que prévue à l'article L.311-1 du code rural se situant dans le prolongement de l'acte de production et qui restent annexe à l'activité agricole (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation...)

- Les installations nécessaires à l'activité agricole

- Les centres équestres ou similaires (activités équestres,...) dans la mesure où ils ne portent pas atteintes à l'intérêt des lieux et dans la mesure de la réalisation d'un aménagement paysager réalisé sur le site et autour du site par, notamment, la mise en place d'une haie d'essences locales

- les constructions et extensions des constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations : en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de risques de ruissellement, ne se situent pas sur un couloir de ruissellement (talweg) ou de nuisances :

\* qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

\* ou nécessaires à l'activité agricole

\* ou à la lutte contre le ruissellement

- les dépôts provisoires si elles sont liées à la culture et à l'exploitation de la terre

- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires au service public permettant d'assurer le bon fonctionnement des réseaux (réseau électrique d'acheminement, eaux usées, eau potable, eau pluviale, téléphonie, internet, gaz) et sous réserve de ne pas nuire au paysage.

- les bassins et noues ou tout autre dispositif permettant de lutter contre le ruissellement s'ils sont nécessaires et permettent de limiter les risques de ruissellements ou/et d'inondation.

- les constructions et installations liées à la présence du cimetière.

- Dans les zones A bordant l'emprise du T.G.V. Nord particulièrement exposée au bruit, les ouvrages de réduction acoustique afin d'atténuer les nuisances sonores liées à la ligne TGV.

- les installations liées à l'infrastructure et superstructure ferroviaire

- les installations et constructions liées à la présence de l'autoroute et à ses besoins

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3**

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

##### ***I - Accès***

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

##### ***II - Voirie***

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

### **Article A 4**

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

##### ***I - Eau potable***

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.
- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Pour des raisons de protection de l'environnement, la création de puits ou nouvelle alimentation en eau par des puits existants n'est pas autorisée sauf pour :

- la production d'énergie renouvelable, telle que la géothermie, les pompes à chaleur. Dans le cas de création de puits pour la production d'énergie renouvelable, elle est subordonnée à l'accord du gestionnaire de l'eau et à la suffisance du réseau électrique.
- les besoins de l'activité agricole, si ce besoin est justifié et indispensable à cette activité.

## **II - Assainissement**

### 1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques sous réserve d'accord du gestionnaire.
- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel sous réserve d'accord du gestionnaire et du respect des normes en vigueur.
- Les effluents domestiques des bureaux peuvent être raccordés au réseau collectif d'assainissement sous réserve d'accord des autorités compétentes.
- Les eaux d'activités : leur rejet est conditionné à l'accord du gestionnaire et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et peut nécessiter un pré-traitement ou tout autre dispositif.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les talwegs, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute nouvelle construction, la règle est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération ou aucun rejet d'eau pluviale en dehors du terrain d'assiette de l'opération et, de préférence, une utilisation de l'eau pluviale. Celle-ci est recommandée pour, notamment, l'arrosage des jardins.

Ainsi, dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...).

Les eaux pluviales, et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration ni dans le système d'assainissement non collectif.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

- Pour toute construction nouvelle, lorsque le réseau est enfoui, le branchement de réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution sera également aménagé en souterrain.

## **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé (car abrogé)

## **Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 100 mètres par rapport à l'emprise de l'autoroute A1 et de la ligne TGV Nord.

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait de 7 m, minimum, par rapport aux voies et emprises publiques.

### ***Dispositions particulières :***

#### **Ce recul ne s'applique pas dans les cas suivants :**

- l'adaptation et réfection des constructions existantes,
- l'extension de constructions existantes qui disposent d'une implantation par rapport à la voie inférieure à 7 mètres. Dans ce cas, la distance minimale, par rapport à la voie et emprise publique est celle de l'existant
- les installations collectives indispensables aux réseaux (eau, ligne électrique et poste électrique composant le réseau électrique ou aux petits locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant.
- les besoins liés à la réalisation, l'aménagement ou l'extension de bassins d'eau pluviale.
- les besoins liés à la ligne ferroviaire et au transport des voyageurs
- les besoins liés à la présence de l'autoroute

## **Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent être implantées à 7 mètres minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- A l'aménagement de constructions ou installations existantes
- A l'extension de constructions existantes qui disposent d'une implantation par rapport aux limites séparatives inférieure à 7 mètres. Dans ce cas, la distance minimale, par rapport aux limites séparatives est celle de l'existant sous réserve de respect des règles en vigueur.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux besoins liés à la réalisation, l'aménagement ou l'extension de bassins d'eau pluviale.

- Aux installations collectives indispensables aux réseaux (eau, ligne électrique et poste électrique composant le réseau électrique ou aux petits locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant.
- Aux besoins liés à la réalisation, l'aménagement ou l'extension de bassins d'eau pluviale.
- Aux besoins liés à la structure ferroviaire et au transport des voyageurs
- Aux besoins liés à la présence de l'autoroute

## **Article A 8**

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

Dans toute la zone, toute distance entre deux constructions ou installations doit prendre en compte la sécurité contre l'incendie.

## **Article A 9**

### **Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **Article A 10**

### **Hauteur maximum des constructions**

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

#### **Les constructions d'habitation :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + combles aménageables (R+C)

**Pour les autres constructions ou installations autorisées,** la hauteur au faîtage ne peut dépasser 12 mètres.

**Dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages, cette règle de hauteur ne s'applique pas :**

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics liés au réseau (eau, ligne électrique)
- aux installations techniques indispensables à l'activité agricole.
- À l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de l'existant.
- Aux bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

## Article A 11 Aspect extérieur des constructions

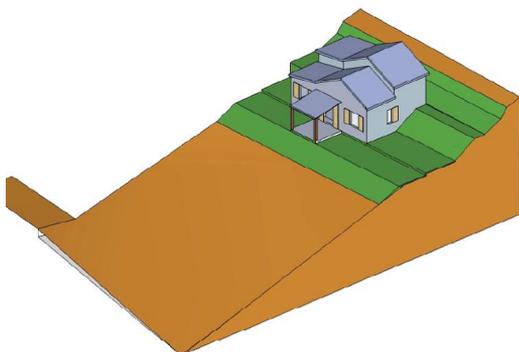
Les dispositions de l'article A 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Les éoliennes d'auto-consommation ne sont autorisées que si elles sont bien intégrées à leur environnement et aux paysages ambiants et non visibles de l'espace public.

### 1. Construction d'habitation ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte:
  - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels ou urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les nouvelles constructions d'habitation doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,35 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.

Les sous-sols sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires pour permettre une adaptation de la construction à la pente du terrain d'assise de l'opération (adaptation naturelle à la pente)

Exemple d'adaptation à la pente des constructions ou extension des constructions :



## **VOLUMETRIE**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour toutes les constructions d'habitation, les toitures doivent être à 2 pentes minimum ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale ainsi que pour les garages accolés à l'existant
- Pour les extensions de l'existant non visible de la rue une pente de 22 ° minimum est admise sous réserve de prise en compte des ruissellements.
- Les toits terrasses sont admis :
  - s'ils correspondent à un tiers de la surface au sol de la construction.
  - Ou s'ils sont végétalisés et non visibles de l'espace public
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron. Les croupe ou pan coupé sont admis.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
  - > soit en tuile plate, petit modèle (de 22 au m<sup>2</sup>)
  - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte (de 22 au m<sup>2</sup>)

Cette règle ne s'applique pas aux toitures transparente et/ ou translucide et aux vérandas en toiture transparente ou / et translucide.

- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

Pour toute nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie.

Pour toute nouvelle construction, les fenêtres de toit doivent être encastrées sans faire saillie.

Les couvertures transparentes et translucides sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les toitures existantes pourront être identiques ou dans la continuité de l'existant (couleur, aspect) dans le cas d'une rénovation partielle.

## **FACADES**

Les climatiseurs sont admis s'ils ne sont pas visibles de la rue.

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

### 2) Ordonnement des ouvertures visibles de la rue

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

### 3) Matériaux et couleurs

les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect :

- soit briques artisanales apparentes de teinte rouge-brun, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte pierre de taille,
- soit d'aspect et de teinte pierre de taille, avec ou sans appareillage d'aspect brique artisanale de teinte nuancée rouge,
- soit d'aspect moellon ou pierre de taille.

Les façades composites sont autorisées si elles correspondent au style local.

Les façades en PVC sont exclues. L'essentage de bois est admis.

Les joints doivent être de teintes et d'aspect rappelant les joints typiques dans l'ancien (de préférence exécutés au mortier de chaux et de sables local), ils ne pourront être blanc, ni gris, et devront être de teinte rappelant les teintes dans l'ancien typique (de la couleur sable-beige à la couleur torchis)

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

Les saillies sur les façades ne devront pas être trop prononcées.

- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

### ***OUVERTURES visibles de la rue :***

Tout percement sera axé sur les baies ou trumeaux des étages inférieurs.

#### 1) Proportions

- Les châssis de toit, sont plus hauts que larges s'ils sont visibles de la rue,
- Les baies vitrées plus larges que hautes sont admises si elles ne sont pas visibles de la rue (à l'arrière de la construction)
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les menuiseries visibles de la rue devront reprendre les caractéristiques d'origines de celles présentes sur les bâtiments anciens et typiques de la commune (fenêtre à 6 carreaux).

#### 2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres et les portes visibles de la rue doivent être :
  - en bois peintes rappelant les couleurs traditionnelles de l'ancien
  - ou de teintes rappelant les couleurs traditionnelles de l'ancien.
  - Le blanc pur non cassé n'est pas autorisé
- Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Il est recommandé que les fenêtres adoptent la division suivante par vantail: 3 carreaux plus hauts que larges, hormis pour les très petites ouvertures.

- Les volets doivent être en bois ou de teintes rappelant les couleurs traditionnelles dans l'ancien (gris, bleu...) et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.

Les seuls volets autorisés sont les volets battants pleins ou persiennés.

- Les coffres de volets à enroulement des constructions d'habitation ne doivent pas faire saillie s'ils sont visibles de l'espace public à l'exception de l'existant et de la réfection de l'existant.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés sauf réfection de l'existant.

### **LUCARNES ET TYPOLOGIE**

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.



Il n'est autorisé que deux lucarnes maximum par façade gouttereau. Les lucarnes ne sont pas admises en façades pignon.

### ***MODENATURE (DECOR)***

- La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, encadrement des baies, frise, dans le cas de façade à caractère « bourgeois », corniche dentelée, les harpes sont vivement recommandées.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits ou en arc surbaissé.

### ***2. Les Façades commerciales***

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie. Une faible saillie est admises sous réserve de composition harmonieuse.

### ***3. ANNEXES a la constructions d'habitation***

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec leur environnement.

#### ***A. Les garages***

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

La porte de garage visible de la rue devra donner une impression de verticalité.

Sont interdits :

- Les garages en préfabriqué.
- La tôle ondulée
- Les couleurs vives
- Le blanc
- Les garages accessibles directement depuis la voie publique, par une rampe donnant en dessous ou au dessus de la rue

Les enduits / peinture :

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

Les bardages :

Les bardages de teintes bois ou gris, les essentages de bois ou similaires sont appréciés.

Les bardages sont autorisés s'ils rappellent le style et les couleurs traditionnels dans l'ancien ou de teinte grise ou de teinte bois naturel vieilli ou imitation bois.

Les ossatures bois :

Les ossatures bois sont autorisées ainsi que l'utilisation du bois ou similaire, à l'exclusion des rondins de bois (chalet savoyard...).

La couverture des garages :

- La pente des annexes visibles de la rue devront être de, minimum, 35°.
- les garages devront disposer de toiture à 2 pentes minimum s'ils sont visibles de la rue ou en limite de rue. Si les garages se situent à l'arrière de la construction d'habitation ou sont non visibles de la rue, une seule pente est admise.

Dans le cas d'une construction nouvelle, la toiture devra être :

- en tuile
- ou de teinte de couleur marron-oranger
- ou en ardoise
- ou de teinte grise

Les couvertures transparentes et translucides sont admises.

La tôle ondulée n'est pas autorisée en couverture.

Les panneaux solaires et les fenêtres de toits sont autorisés. S'ils sont visibles de la rue, ils devront être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie

Les toitures existantes pourront être identiques ou dans la continuité de l'existant (couleur, aspect) dans le cas d'une rénovation partielle.

## **B. Les abris de jardins et petits locaux techniques de même dimension**

Les élévations des abris de jardins seront :

- en bois
  - ou de couleur bois,
  - ou de teinte grise,
  - ou de teinte gris-vert pastel
- De teinte bleue picard

Ils ne pourront être en tôle ondulée.

**Les vérandas :**

- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale.

#### **4. Les bâtiments utilitaires et constructions d'activités**

##### **Les élévations des bâtiments utilitaires :**

Sont interdites :

- Les couleurs vives
- Les tôles ondulées

##### **Les enduits / peinture :**

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

##### **Les bardages :**

Les bardages de teintes bois ou gris, les essentages de bois ou similaires sont appréciés.

Les bardages sont autorisés dans les constructions modernes, s'ils rappellent le style et les couleurs traditionnels dans l'ancien ou de teinte grise ou de teinte bois naturel vieilli.

##### **Les ossatures bois :**

Les ossatures bois sont autorisées ainsi que l'utilisation du bois ou similaire, à l'exclusion des rondins de bois (chalet savoyard...).

##### **La couverture des bâtiments utilitaires :**

Dans le cas d'une construction nouvelle, la toiture devra être :

- en tuile
- ou de teinte de couleur marron-oranger
- ou en ardoise
- ou de teinte grise

Les couvertures transparentes et translucides sont admises.

La tôle ondulée n'est pas autorisée en couverture.

Pour toutes nouvelles constructions :

- Les panneaux solaires doivent être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie.
- Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont encastrées sans faire saillie.

Les toitures existantes pourront être identiques ou dans la continuité de l'existant (couleur, aspect) dans le cas d'une rénovation partielle.

### **5. Les clôtures**

**Ne sont réglementées que les clôtures qui ne sont pas destinées à l'activité agricole.**

#### **Pour les constructions autres que pour l'activité agricole :**

Sont interdits :

Les plaques béton y compris celles en PVC ou en aluminium.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage vert doublé d'une haie d'essences locales grosse maille
- Soit d'une haie naturelle d'essences locales

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres.

Les haies composées de conifères sont interdites

### ***DIVERS***

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cette règle des citernes de gaz liquéfié ne s'applique pas pour les besoins nécessaires aux activités agricoles ; dans ce cas, elles devront soit être enterrées, soit être rendues peu visibles de l'espace public et de la limite séparative, par la réalisation d'un rideau végétal

#### **Les panneaux solaires et photovoltaïques**

Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Pour les nouvelles constructions, ils devront être intégrés à la toiture (encastrés).

Pour les constructions existantes, ils devront être esthétiques.

#### **L'ensemble de cette règle de l'article 11 à l'exclusion de la règle sur les clôtures, ne s'applique pas à :**

- *A l'utilisation de certains matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions sous réserve d'une intégration de la construction à son environnement rural et identitaire (exemple de bois au sein de la construction)*
- *Les bâtiments bioclimatiques peuvent déroger aux présentes règles sous réserve de respecter la volumétrie des bâtiments vernaculaires.*

## Article A 12

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

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

Pour toute nouvelle construction d'habitation sera exigé un minimum de deux places de stationnement (dont une place peut correspondre au garage)

## Article A 13

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

#### 1. Obligation de planter (voir détails en annexe du présent règlement)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétalisée, sauf dans le cas des besoins liés à l'activité agricole.
- L'utilisation d'essences naturelles locales est exigée ; l'emploi des conifères est interdit en limite de rue ou en limite séparative.

#### Nouvelle construction

Toute nouvelle construction de plus de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra disposer de haie bocagère d'essences locales et/ou d'une composition paysagère d'essences naturelles locales

Exemple de composition paysagère :



Une liste d'essences locales est jointe en annexe.

#### 2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Non réglementé

### **3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (figure sur le plan de zonage)**

Les espaces paysagers à préserver figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes ou nécessité de l'activité agricole) et compensé par la plantation d'1 arbre d'essence locale.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

#### **Jardins : (figure sur le plan de zonage)**

Non réglementés.

#### **Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les alignements d'arbres apparaissant en protection en article L151-23 sont à préserver.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes ou nécessité de l'activité agricole) et compensé par la plantation d'1 arbre d'essence locale.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

#### **Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les arbres remarquables apparaissant sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes ou nécessité de l'activité agricole) et compensé par la plantation d'1 arbre d'essence locale.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

#### **Les mares au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage)**

Les mares doivent être préservées et maintenues.

## **Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

### **ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé (car abrogé)

## **SECTION 4 –**

### **ARTICLE A 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **ARTICLE A 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles d'habitations devront être raccordées aux réseaux numériques quand ils existent.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N**

### **Caractère et vocation de la zone N**

*La zone N est une zone naturelle sensible à protéger très strictement en raison de la protection des paysages et des milieux naturels liés. Cette zone regroupe les espaces naturels liés à la vallée et à ses versants boisés et l'emprise de la voie verte intercommunale en projet.*

*La zone Np correspond à deux ensembles boisés : le parc du château de le Fayel, et le Bois de Gansoive : la dimension écologique est présente, la dimension esthétique et historique prime ( impact structurant en terme de paysage ).*

*Cet espace bâti est, en partie, grevé, en partie, de la servitude d'utilité publique AC1 : périmètre de protection des Monuments Historiques :*

- *Château – Façade et toiture ainsi que le pavillon dans le parc à l'angle Sud-Ouest du château : inscription par arrêté du 13 janvier 1947*
- *Façades et toitures des communs du château : inscription par arrêté du 5 août 1980.*

*Une partie de cette zone naturelle est concernée par la servitude chemins de fer (T1), et par la servitude liée à l'autoroute (EL11)*

*Une partie de ce secteur est concerné par le retrait gonflement des argiles ce qui peut nécessiter des adaptations des fondations (confère annexe du présent règlement sur le retrait et gonflement des argiles).*

*Enfin une partie de ce secteur est concernée par une sensibilité aux remontées de nappe (au débordement de nappe, et aux inondations de cave).*

*Une partie de la zone est concernée par des vallons (présence de talweg, ancien ruisseau, pouvant reprendre leur droit en période de fortes précipitations).*

*Une partie de ce secteur est concernée par les périmètres de protection du captage (éloigné et rapproché), sur le bois de Gansoive ou à proximité en partie Nord-est du territoire. Pour tenir compte de la protection des eaux de captage, une zone spécifique a été créée (Zone Npc pour le bois de Gansoive en périmètre de protection du captage, et une partie en zone Nc en périmètre de protection de captage).*

Plusieurs sous-secteurs en zone naturelle ont donc été créés :

- Une zone naturelle N, (corridor écologique potentiel entre vallon et bois, et entre bois de Gansoive et Parc, cône de vue sur le village, talweg et lit de ruissellement, carrière et anciens bassins de la sucrerie), ruisseau et talweg en partie Ouest du territoire communal)
- Une zone Np de parc du château en attente d'inscription (Parc Lenôtre) et le bois de Gansoive faisant partie de l'espace boisé, historiquement, du parc du château et ayant sa propre composition végétale.
- Une sous zone Npc de périmètre de protection du captage et bois de Gansoive
- Une zone Nc de périmètre de protection du captage
- Une zone Nj de jardins en zone naturelle, proches des talwegs et ruissellement, les jardins privés existants, ou proches du parc du château. Ou proche de la voie ferrée et devant être préservé en espace tampon ;

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

### **Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

*Les dispositions de l'article N sont applicables à l'ensemble de la zone. Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances*

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.
- Les éoliennes
- Le photovoltaïque au sol

### **Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

#### **En zone N**

***Sont admis sous conditions :***

- ***de principe d'évitement et/ou de précautions sur les zones concernées par les risques de ruissellement liés à la présence de talweg (figuré)***
- ***de prise en compte des sensibilités de remontée de nappes (atlas des risques naturels, confère rapport de présentation)***

- **de prise en compte des risques de pollution lié à la présence d'ancien bassin de la sucrerie (confère plan de zonage)**
  - **de prise en compte des cônes de vue (entrée de ville depuis la RD522 partie Nord du village et vue sur l'espace boisés du parc du château)**
  - **de prise en compte du risque mouvement de terrain et carrières (confère BRGM reporté sur le rapport de présentation et plan de zonage)**
  - **de prise en compte de retrait – gonflement d'argiles (Argiles.fr, cartographié sur le plan de zonage)**
  - **et des continuités écologique potentielles (entre le bois de Gansoive et le parc du château et entre le bois de Gansoive et le talweg- au nord du village, confère rapport de présentation sur les corridors écologiques potentiels)**
  - **et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :**
- Les installations nécessaires à l'observation et à la gestion des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à un objectif scientifique ou pédagogique lié à l'environnement à usage collectif.
  - Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires au service public permettant d'assurer le bon fonctionnement des réseaux (réseau électrique d'acheminement, eaux usées, eau potable, eau pluviale, téléphonie, internet, gaz) et sous réserve de ne pas nuire au paysage ni au caractère naturel de la zone
  - L'extension ou l'aménagement des équipements et installations publics ou d'intérêt général,
  - Dans les zones N bordant l'emprise du T.G.V. Nord particulièrement exposée au bruit, les ouvrages de réduction acoustique afin d'atténuer les nuisances sonores liées à la ligne TGV.
  - Les installations liées à l'infrastructure et superstructure ferroviaire
  - Les installations et constructions liées à la présence de l'autoroute et à ses besoins
  - Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage
  - les bassins et noues ou tout autre dispositif permettant de lutter contre le ruissellement s'ils sont nécessaires et permettent de limiter les risques de ruissellements ou/et d'inondation.

### **En zone Nc**

**Sont admis sous conditions :**

- **de principe d'évitement et/ou de précautions sur les zones concernées par les risques de ruissellement liés à la présence de talweg (figurés)**
- **de prise en compte des sensibilités de remontée de nappes (atlas des risques naturels, confère rapport de présentation)**

- **de la prise en compte des continuités écologique potentielles (entre le bois de Gansoive et le parc du château et entre le bois de Gansoive et le talweg- au nord du village, confère rapport de présentation sur les corridors écologiques potentiels)**
  - **de prise en compte du périmètre de protection de la ressource en eau potable,**
  - **et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :**
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires au service public permettant d'assurer le bon fonctionnement des réseaux (réseau électrique d'acheminement, eaux usées, eau potable, eau pluviale, téléphonie, internet, gaz) et sous réserve de ne pas nuire au paysage ni au caractère naturel de la zone
  - Les installations et constructions liés à la présence du captage
  - les bassins et noues ou tout autre dispositif permettant de lutter contre le ruissellement s'ils sont nécessaires et permettent de limiter les risques de ruissellements ou/et d'inondation.

### **En zone Np :**

#### **Sont admis sous conditions :**

- **de principe d'évitement et/ou de précautions sur les zones concernées par les risques de ruissellement liés à la présence de talweg (figuré)**
  - **de prise en compte des sensibilités de remontée de nappes (atlas des risques naturels, confère rapport de présentation)**
  - **de prise en compte de retrait – gonflement d'argiles (Argiles.fr, cartographié sur le plan de zonage)**
  - **et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :**
- Les installations nécessaires à l'observation et à la gestion des espaces naturels et du parc, à condition que celles-ci soient liées à un objectif scientifique ou pédagogique lié à l'environnement à usage collectif.
  - Les éléments hydrauliques, mares, à protéger et leur besoin
  - Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires au service public permettant d'assurer le bon fonctionnement des réseaux (réseau électrique d'acheminement, eaux usées, eau potable, eau pluviale, téléphonie, internet, gaz) et sous réserve de ne pas nuire au paysage ni au caractère naturel de la zone
  - La reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher,
  - Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage

- L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU excepté pour les vérandas.
- L'aménagement des éléments patrimoniaux, culturels de service et de loisir et leur extension dans la limite de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU

### **En zone Npc**

***Sont admis sous conditions :***

- ***de prise en compte du périmètre de protection de la ressource en eau potable,***
  - ***sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :***
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires au service public permettant d'assurer le bon fonctionnement des réseaux (réseau électrique d'acheminement, eaux usées, eau potable, eau pluviale, téléphonie, internet, gaz) et sous réserve de ne pas nuire au paysage ni au caractère naturel de la zone
  - Les installations et constructions liés à la présence du captage
  - Les installations nécessaires à l'observation et à la gestion des espaces boisés à condition que celles-ci soient liées à un objectif scientifique ou pédagogique lié à l'environnement à usage collectif.

### **En zone Nj**

***Sont admis sous conditions :***

- ***de prise en compte de retrait – gonflement d'argiles (Argiles.fr, une partie est occupée par le parc du château) cartographié sur le plan de zonage)***
  - ***et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :***
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires au service public permettant d'assurer le bon fonctionnement des réseaux (réseau électrique d'acheminement, eaux usées, eau potable, eau pluviale, téléphonie, internet, gaz) et sous réserve de ne pas nuire au paysage ni au caractère naturel de la zone
  - Les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage
  - Les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> et que la hauteur soit inférieure à 4 mètres<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage
  - Les serres privées d'une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup> et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3**

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

##### ***I - Accès***

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

##### ***II - Voirie***

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

### **Article N 4**

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

##### ***I – Eau potable***

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doit être alimentée en eau potable.

##### ***II – Assainissement***

Toute construction ou installation qui le nécessite :

- doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques sous réserve d'accord du gestionnaire.
- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel sous réserve d'accord du gestionnaire et du respect des normes en vigueur.
- Les effluents domestiques des bureaux peuvent être raccordés au réseau collectif d'assainissement sous réserve d'accord des autorités compétentes.

- Les eaux d'activités : leur rejet est conditionné à l'accord du gestionnaire et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et peut nécessiter un pré-traitement ou tout autre dispositif.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les talwegs, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute nouvelle construction, la règle est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération ou aucun rejet d'eau pluviale en dehors du terrain d'assiette de l'opération et, de préférence, une utilisation de l'eau pluviale. Celle-ci est recommandée pour, notamment, l'arrosage des jardins.

Ainsi, dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...).

Les eaux pluviales, et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration ni dans le système d'assainissement non collectif.

### **III - Electricité - Téléphone – Télédistribution**

- Pour toute construction nouvelle qui le nécessite, lorsque le réseau est enfoui à proximité immédiate, le branchement de réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution sera également aménagé en souterrain.

## **Article N 5                      Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article N 6                      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Zone N :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

- 100 mètres par rapport à l'emprise de l'autoroute A1 et de la ligne du T.G.V. Nord.
- 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies pour les abris d'animaux.
- 7 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques pour les nouvelles constructions.

Exception à la présente règle :

- Aux aménagements pour limiter les risques d'inondation et ruissellement à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant
- Aux aménagements de l'existant
- Aux équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) ou les locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant
- Aux besoins nécessaires et indispensables aux infrastructures et superstructures ferroviaires et autoroutières.

### **Zone Nc :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

- 7 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques pour les nouvelles constructions.

Exception à la présente règle :

- Aux aménagements pour limiter les risques d'inondation et ruissellement à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant
- Aux équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) ou les locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant
- Aux besoins nécessaires et indispensables au captage

### **Zone Np :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

- 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques pour les nouvelles constructions sous réserve d'aménagement paysager

Exception à la présente règle :

- Aux aménagements et extensions de l'existant dont l'implantation est inférieure à 10 mètres de la voie ou emprise publique

- Aux équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) ou les locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant

**Zone Npc :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

- 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques pour les nouvelles constructions sous réserve d'aménagement paysager

Exception à la présente règle :

- Aux équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) ou les locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant

**Zone Nj :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ou emprise publique.

Exception à la présente règle :

- Aux équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) ou les locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant

**Article N 7                      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Zone N :**

- Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites.
- Les constructions et installations doivent être implantées à 7 mètres, minimum, des limites séparatives.

Exception à la présente règle :

- Aux aménagements pour limiter les risques d'inondation et ruissellement à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant
- Aux équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) ou les locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant
- Aux aménagements de l'existant
- Aux besoins nécessaires et indispensables aux infrastructures et superstructures ferroviaires et autoroutières.

### **Zone NC :**

- Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites.
- Les constructions et installations doivent être implantées à 7 mètres, minimum, des limites séparatives.

Exception à la présente règle :

- Aux aménagements pour limiter les risques d'inondation et ruissellement à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant
- Aux aménagements de l'existant
- Aux équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) ou les locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant

### **Zone Np :**

- Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir les vues sur les espaces boisés et le parc
- Les constructions et installations doivent être implantées à 10 mètres, minimum, des limites séparatives..

Exception à la présente règle :

- Aux aménagements et extensions de l'existant dont l'implantation est inférieure ou égale à 10 mètres par rapport à la voie ou emprise publique
- Aux équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) ou les locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant

### **Zone Npc :**

- Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir les vues sur les espaces boisés et le parc
- Les constructions et installations doivent être implantées à 10 mètres, minimum, des limites séparatives..

Exception à la présente règle :

- Aux équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) ou les locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant

### **Zone Nj :**

Les abris de jardins devront être implantés :

- En limite séparative
- Ou à 3 mètres minimum de la limite séparative

Les abris pour animaux et les serres privatives :devront être implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Exception à la présente règle :

- Aux équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) ou les locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant

## **Article N 8**

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

Non réglementé

## **Article N 9**

### **Emprise au sol**

### **En zone N**

- Les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage

**En zone Np :**

- Les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage
- L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU excepté pour les vérandas.
- L'aménagement des éléments patrimoniaux, culturels de service et de loisir et leur extension dans la limite de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU

**En zone Nj**

- Les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage
- Les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> et que la hauteur soit inférieure à 4 mètres<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage
- Les serres privées d'une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup> et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage

**Article N 10            Hauteur maximum des constructions**

**En zone N :**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Les constructions et installations autorisées ne devront pas dépasser 8 m au faîtage.
- Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Exception à la présente règle :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics liés au réseau (eau, électricité...)
- Aux besoins nécessaires et indispensables aux infrastructures et superstructures ferroviaires et autoroutières.

**En Zone NC :**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Les constructions et installations autorisées ne devront pas dépasser 8 m au faîtage.

Exception à la présente règle :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics liés au réseau (eau, électricité...)

**En zone Np :**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Les constructions et installations autorisées ne devront pas dépasser 8 m au faîtage sous réserve du respect de la préservation des vues sur le parc et les espaces boisés.
- Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Exception à la présente règle :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics liés au réseau (eau, électricité...)
- À l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de l'existant sous réserve d'une intégration paysagère
- Aux bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale et sous réserve d'une intégration paysagère

**En zone Npc :**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Les constructions et installations autorisées ne devront pas dépasser 8 m au faîtage sous réserve du respect de la préservation des vues sur le parc et les espaces boisés.

Exception à la présente règle :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics liés au réseau (eau, électricité...)

**En zone Nj**

- Les abris pour animaux d'une hauteur maximale de 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage
- Les abris de jardins d'une hauteur maximale de 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage
- Les serres privées d'une hauteur maximale de 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage

## **Article N 11 Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas à une architecture à caractère innovant.*

*Les vues sur le parc du château et les espaces boisés doivent être préservées et maintenues.*

*Les éléments patrimoniaux devront conserver leurs caractéristiques architecturales en évitant toute dénaturation.*

*Un rappel de ces caractéristiques est joint dans le rapport de présentation.*

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

### **En zone Np**

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

*Les éoliennes d'auto-consommation ne sont autorisées que si elles sont bien intégrées à leur environnement et aux paysages ambiants et non visibles de l'espace public.*

#### **1. Construction d'habitation**

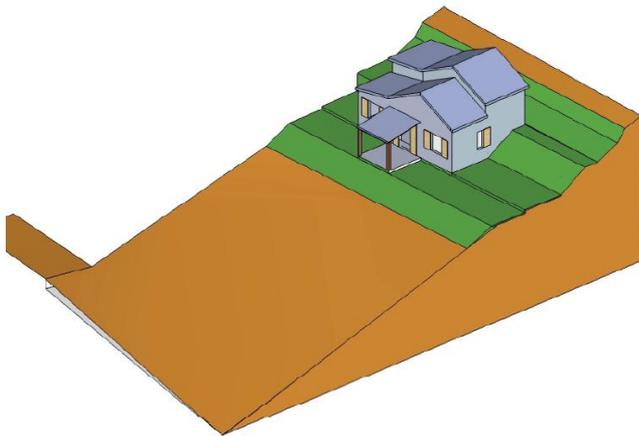
##### **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte:
  - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels ou urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les nouvelles constructions d'habitation doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,35 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.

Les sous-sols sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires pour permettre une adaptation de la construction à la pente du terrain d'assise de l'opération (adaptation naturelle à la pente)

Exemple d'adaptation à la pente des constructions ou extension des constructions :



### ***VOLUMETRIE***

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

### ***COUVERTURES***

#### 1) Forme

- Pour toutes les constructions d'habitation, les toitures doivent être à 2 pentes minimum ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale ainsi que pour les garages accolés à l'existant
- Pour les extensions de l'existant non visible de la rue une pente de 22 ° minimum est admise sous réserve de prise en compte des ruissellements.
- Les toits terrasses sont admis :
  - s'ils correspondent à un tiers de la surface au sol de la construction.
  - Ou s'ils sont végétalisés et non visibles de l'espace public
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.

- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron. Les croupe ou pan coupé sont admis.

## 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
  - > soit en tuile plate, petit modèle (de 22 au m<sup>2</sup>)
  - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte (de 22 au m<sup>2</sup>)

Cette règle ne s'applique pas aux toitures transparente et/ ou translucide et aux vérandas en toiture transparente ou / et translucide.

- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

Pour toute nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie.

Pour toute nouvelle construction, les fenêtres de toit doivent être encastrées sans faire saillie.

Les couvertures transparentes et translucides sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les toitures existantes pourront être identiques ou dans la continuité de l'existant (couleur, aspect) dans le cas d'une rénovation partielle.

## **FACADES**

Les climatiseurs sont admis s'ils ne sont pas visibles de la rue.

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

### 2) Ordonnancement des ouvertures visibles de la rue

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

### 3) Matériaux et couleurs

les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect :

- soit briques artisanales apparentes de teinte rouge-brun, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte pierre de taille,

- soit d'aspect et de teinte pierre de taille, avec ou sans appareillage d'aspect brique artisanale de teinte nuancée rouge,
- soit d'aspect moellon ou pierre de taille.

Les façades composites sont autorisées si elles correspondent au style local.

Les façades en PVC sont exclues. L'essentage de bois est admis.

Les joints doivent être de teintes et d'aspect rappelant les joints typiques dans l'ancien (de préférence exécutés au mortier de chaux et de sables local), ils ne pourront être blanc, ni gris, et devront être de teinte rappelant les teintes dans l'ancien typique (de la couleur sable-beige à la couleur torchis)

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

Les saillies sur les façades ne devront pas être trop prononcées.

- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

#### ***OUVERTURES visibles de la rue :***

Tout percement sera axé sur les baies ou trumeaux des étages inférieurs.

##### 1) Proportions

- Les châssis de toit, sont plus hauts que larges s'ils sont visibles de la rue,
- Les baies vitrées plus larges que hautes sont admises si elles ne sont pas visibles de la rue (à l'arrière de la construction)
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les menuiseries visibles de la rue devront reprendre les caractéristiques d'origines de celles présentes sur les bâtiments anciens et typiques de la commune (fenêtre à 6 carreaux).

##### 2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres et les portes visibles de la rue doivent être :
  - en bois peintes rappelant les couleurs traditionnelles de l'ancien

- ou de teintes rappelant les couleurs traditionnelles de l'ancien.
- Le blanc pur non cassé n'est pas autorisé
- Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Il est recommandé que les fenêtres adoptent la division suivante par vantail: 3 carreaux plus hauts que larges, hormis pour les très petites ouvertures.

- Les volets doivent être en bois ou de teintes rappelant les couleurs traditionnelles dans l'ancien (gris, bleu...) et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.

Les seuls volets autorisés sont les volets battants pleins ou persiennés.

- Les coffres de volets à enroulement des constructions d'habitation ne doivent pas faire saillie s'ils sont visibles de l'espace public à l'exception de l'existant et de la réfection de l'existant.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés sauf réfection de l'existant.

#### LUCARNES ET TYPOLOGIE

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.



Il n'est autorisé que deux lucarnes maximum par façade gouttereau. Les lucarnes ne sont pas admises en façades pignon.

#### **MODENATURE (DECOR)**

- La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, encadrement des baies, frise, dans le cas de façade à caractère « bourgeois », corniche dentelée, les harpes sont vivement recommandées.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits ou en arc surbaissé.

## **2. ANNEXES a la constructions d'habitation**

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec leur environnement.

### **A. Les garages**

• Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

La porte de garage visible de la rue devra donner une impression de verticalité.

Sont interdits :

- Les garages en préfabriqué.
- La tôle ondulée
- Les couleurs vives
- Le blanc
- Les garages accessibles directement depuis la voie publique, par une rampe donnant en dessous ou au dessus de la rue

### Les enduits / peinture :

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

### Les bardages :

Les bardages de teintes bois ou gris, les essentages de bois ou similaires sont appréciés.

Les bardages sont autorisés s'ils rappellent le style et les couleurs traditionnels dans l'ancien ou de teinte grise ou de teinte bois naturel vieilli ou imitation bois.

### Les ossatures bois :

Les ossatures bois sont autorisées ainsi que l'utilisation du bois ou similaire, à l'exclusion des rondins de bois (chalet savoyard...).

### La couverture des garages :

- La pente des annexes visibles de la rue devront être de, minimum, 35°.
- les garages devront disposer de toiture à 2 pentes minimum s'ils sont visibles de la rue ou en limite de rue. Si les garages se situent à l'arrière de la construction d'habitation ou sont non visibles de la rue, une seule pente est admise.

Dans le cas d'une construction nouvelle, la toiture devra être :

- en tuile
- ou de teinte de couleur marron-oranger
- ou en ardoise
- ou de teinte grise

Les couvertures transparentes et translucides sont admises.

La tôle ondulée n'est pas autorisée en couverture.

Les panneaux solaires et les fenêtres de toits sont autorisés. S'ils sont visibles de la rue, ils devront être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie

Les toitures existantes pourront être identiques ou dans la continuité de l'existant (couleur, aspect) dans le cas d'une rénovation partielle.

### **B. Les abris de jardins et petits locaux techniques de même dimension**

Les élévations des abris de jardins seront :

- en bois
  - ou de couleur bois,
  - ou de teinte grise,
  - ou de teinte gris-vert pastel
- De teinte bleue picard

Ils ne pourront être en tôle ondulée.

#### **Les vérandas :**

- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale.

## **3. Les bâtiments utilitaires et constructions d'activités**

### **Les élévations des bâtiments utilitaires :**

Sont interdites :

- Les couleurs vives
- Les tôles ondulées

#### **Les enduits / peinture :**

La couleur des enduits ou peinture devra être : de teinte rappelant les enduits anciens des élévations du Compiégnois (grège-beige, beige, enduits à la chaux selon la palette des enduits anciens, de couleur torchis).

Les enduits ou peinture blanche ne sont pas autorisées en façade.

#### **Les bardages :**

Les bardages de teintes bois ou gris, les essentages de bois ou similaires sont appréciés.

Les bardages sont autorisés dans les constructions modernes, s'ils rappellent le style et les couleurs traditionnels dans l'ancien ou de teinte grise ou de teinte bois naturel vieilli.

#### **Les ossatures bois :**

Les ossatures bois sont autorisées ainsi que l'utilisation du bois ou similaire, à l'exclusion des rondins de bois (chalet savoyard...).

**La couverture des bâtiments utilitaires :**

Dans le cas d'une construction nouvelle, la toiture devra être :

- en tuile
- ou de teinte de couleur marron-oranger
- ou en ardoise
- ou de teinte grise

Les couvertures transparentes et translucides sont admises.

La tôle ondulée n'est pas autorisée en couverture.

Pour toutes nouvelles constructions :

- Les panneaux solaires doivent être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie.
- Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont encastrées sans faire saillie.

Les toitures existantes pourront être identiques ou dans la continuité de l'existant (couleur, aspect) dans le cas d'une rénovation partielle.

**4. Les clôtures**

**Ne sont réglementées que les clôtures qui ne sont pas destinées à l'activité agricole.**

**Pour les constructions autres que pour l'activité agricole :**

Sont interdits :

Les plaques béton y compris celles en PVC ou en aluminium.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage vert doublé d'une haie d'essences locales grosse maille
- Soit d'une haie naturelle d'essences locales
- Soit d'un mur typique identitaire rappelant les murs anciens préservés en article L151-19 du code de l'urbanisme

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres.

Les haies composées de conifères sont interdites

**DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

**Les panneaux solaires et photovoltaïques**

Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Pour les nouvelles constructions, ils devront être intégrés à la toiture (encastrés).

Pour les constructions existantes, ils devront être esthétiques.

**L'ensemble de cette règle de l'article 11 à l'exclusion de la règle sur les clôtures, ne s'applique pas à :**

- A l'utilisation de certains matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions sous réserve d'une intégration de la construction à son environnement rural et identitaire (exemple de bois au sein de la construction)
- Les bâtiments bioclimatiques peuvent déroger aux présentes règles sous réserve de respecter la volumétrie des bâtiments vernaculaires.

**5. Le Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

Le petit patrimoine est un patrimoine vernaculaire<sup>3</sup> à préserver, celui-ci est figuré sur le plan de zonage.

Le patrimoine remarquable est à préserver et apparaît sur le plan de zonage, le rapport de présentation le décrit.

**En zones Np, NPc, Nc, Nj :**

*Les dispositions de l'article 11 sont applicables à l'ensemble des zones Np, NPc, Nc, Nj et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.*

Les éoliennes d'auto-consommation ne sont pas autorisées.

**1. Bâtiments utilitaires, abris de jardins ou petits locaux, abris pour animaux**

Les petits bâtiments doivent être construits en harmonie avec leur environnement.

Les élévations seront :

- en bois
  - ou de couleur bois,
  - ou de teinte grise,
  - ou de teinte gris-vert pastel
- De teinte bleue picard

Ils ne pourront être en tôle ondulée.

---

<sup>3</sup> *Le patrimoine vernaculaire, ou petit patrimoine, regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue  
Il s'agit surtout de petits édifices fonctionnels*

**Les bardages :**

Les bardages de teintes bois ou gris, les essentages de bois ou similaires sont appréciés.  
Les bardages sont autorisés dans les constructions modernes, s'ils rappellent le style et les couleurs traditionnels dans l'ancien ou de teinte grise ou de teinte bois naturel vieilli.

**Les ossatures bois :**

Les ossatures bois sont autorisées ainsi que l'utilisation du bois ou similaire, à l'exclusion des rondins de bois (chalet savoyard...).

**La couverture :**

Dans le cas d'une construction nouvelle, la toiture devra être :

- en tuile
- ou de teinte de couleur marron-oranger
- ou en ardoise
- ou de teinte grise

Les couvertures transparentes et translucides sont admises.

La tôle ondulée n'est pas autorisée en couverture.

Pour toutes nouvelles constructions :

- Les panneaux solaires doivent être encastrés au nu de la toiture sans faire saillie.
- Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont encastrées sans faire saillie.

## **2. Les clôtures**

**Ne sont réglementées que les clôtures qui ne sont pas destinées à l'activité agricole.**

**Pour les constructions autres que pour l'activité agricole :**

Sont interdits :

Les plaques béton y compris celles en PVC ou en aluminium.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage vert doublé d'une haie d'essences locales grosse maille
- Soit d'une haie naturelle d'essences locales

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres.

Les haies composées de conifères sont interdites

## **3. DIVERS**

**Les panneaux solaires et photovoltaïques**

Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Pour les nouvelles constructions, ils devront être intégrés à la toiture (encastrés).

Pour les constructions existantes, ils devront être esthétiques.

**L'ensemble de cette règle de l'article 11 à l'exclusion de la règle sur les clôtures, ne s'applique pas à :**

- A l'utilisation de certains matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions sous réserve d'une intégration de la construction à son environnement rural et identitaire (exemple de bois au sein de la construction)
- Les bâtiments bioclimatiques peuvent déroger aux présentes règles sous réserve de respecter la volumétrie des bâtiments vernaculaires.

**Article N 12**

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et à leur utilisation doit être assuré en dehors des voies publiques. Ils doivent être intégrés dans le paysage.

**Article N 13**

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

**1. Obligation de planter :**

- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.
- Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants ou en fonction de la composition végétale et / ou identitaire du parc du château.
- Les essences invasives pourront faire l'objet de défrichage.

Une liste d'essences locales est jointe en annexe.

**2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

Ceux-ci sont à préserver et maintenir. Toute coupe ou abattage d'arbres est réglementé.

**3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (figure sur le plan de zonage)**

Les espaces paysagers à préserver figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes, identité paysagère et végétale du parc du château, espace boisé spécifique) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité ou de qualité paysagère et écologique ou identitaire (pour le parc du château) supérieure.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

**Jardins : (figure sur le plan de zonage)**

Les jardins figurés sur le plan de zonage doivent être préservés et mis en valeur. Des constructions peuvent y être autorisées (abris de jardins, serres...) s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

**Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les alignements d'arbres remarquables apparaissant sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

**Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les arbres remarquables apparaissant sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver

Cette règle ne s'applique pas pour les accès nécessaires aux constructions, ou à l'activité agricole.

**Les mares au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage)**

Les mares doivent être préservées et maintenues.

Exceptions à la présente règle :

- Plan de gestion spécifique
- Plan paysager identitaire du parc du château

## **Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

**Article N 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

**Article N 15**

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

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**Article N 16**

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

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

|          |   |    |
|----------|---|----|
| Annexe 1 | Lexique                                 | 82 |
|          | Lexique architectural                   | 82 |
|          | Petit lexique Paysage et Environnement  | 86 |
| Annexe 2 | Risque de coulée de boue                | 94 |
| Annexe 3 | Risque de mouvement de terrain          | 95 |
| Annexe 4 | Désordre dans la construction – argiles |    |
| Annexe 5 | Cultiver son environnement              |    |
| Annexe 6 | Protections patrimoniales               |    |

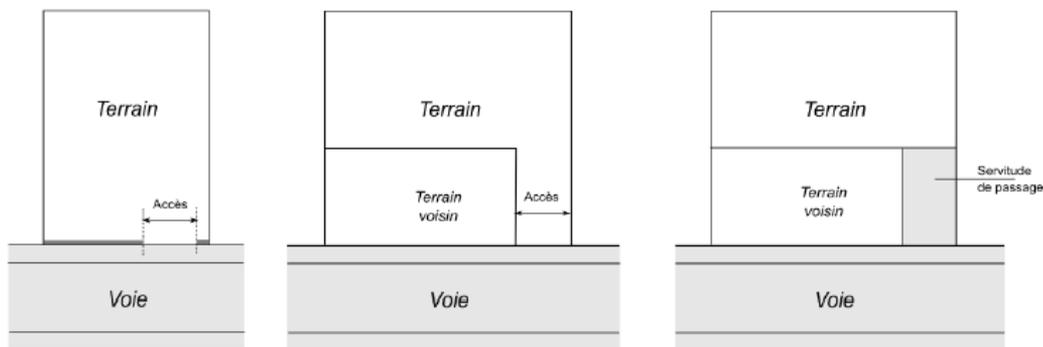
## ANNEXES n°1 : LEXIQUES

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Les recommandations sont indiqués sous forme de cadre bleu.

### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



### Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

### Alignement

C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi en annexe du règlement.

### **Amélioration des constructions existantes**

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 40% de la surface de plancher de la construction avant travaux. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de surfaces et constructions dédiées au stationnement.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

NOTA: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

### **Annexe**

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

### **Baies principales**

Percement doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent.

Ne sont pas considérées comme des baies principales :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ; pour les châssis de toit, cette hauteur est ramenée à 1,60m ;
- les ouvertures situées en rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif écran (mur de clôture, ou d'une construction) ;
- les châssis fixes équipés de panneaux translucides ou opaques ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

### **Bandes de constructibilité**

La constructibilité des terrains est réglementée par des bandes dont la profondeur varie en fonction des zones. Celles-ci se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique.

### **Bbio**

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel.

## Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit à la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

CBS = surface éco aménageable / surface de la parcelle

Il s'agit de prévoir une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel.

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à l'espace vert de pleine terre (x1) auquel s'ajoute un coefficient d'espace vert complémentaire pondéré en fonction du type de surface, comme suit :

|   |          |
|---|----------|
| Espaces verts de pleine terre   | X 1      |
| Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm   | X<br>0,7 |
| Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm  | X<br>0,5 |
| Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm   | X<br>0,5 |
| Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm  | X<br>0,3 |
| Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables (exemples : pavés non-jointifs, gravillons, sables, sol stabilisé, dalles-alvéolées, platelage en bois, modules alvéolaires engazonnés ou non, mélange terre-pierre...). | X<br>0,3 |

## Combles

Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Châssis de toit

Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

## Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

## **Construction principale**

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

## **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

## **Éléments de façade - modénature**

Un élément de façade correspond à toute partie d'une façade en débord ou en retrait, excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature.

## **Emprise publique**

Les emprises publiques sont constituées par les rues, les places, les squares, les cheminements piétons publics et le domaine fluvial.

## **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols, les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

## **Emplacement réservé**

Il s'agit d'un terrain désigné comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...) ou en vue de réaliser, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements, conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

## **Espace libre**

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites au sein du présent règlement.

## **Espace vert**

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

### **Espace vert de pleine terre**

Un espace libre non bâti ni en surface et ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations). Les aires de stationnement extérieures ne sont pas compris dans les espaces de pleine terre.

### **Espace vert complémentaire**

Les espaces verts complémentaires correspondent à des espaces naturels ou semi-naturels dont l'aménagement ou le maintien est imposé sur chaque unité foncière dans certaines zones en complément des espaces verts de pleine terre. Ils peuvent prendre des formes diverses répondant aux critères de la nature en ville. Un coefficient de valeur écologique leur est attribué en fonction de chaque type de surface (cf. Coefficient de biotope par surface).

### **Exhaussement du sol**

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m.

### **Extension - surélévation**

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une contiguïté de volume.

### **Façade - pignon**

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

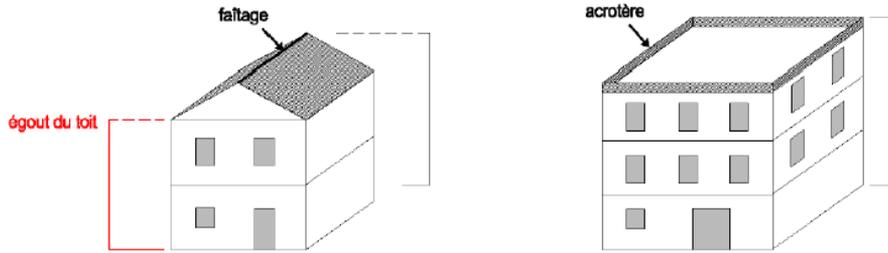
### **Faîtage**

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

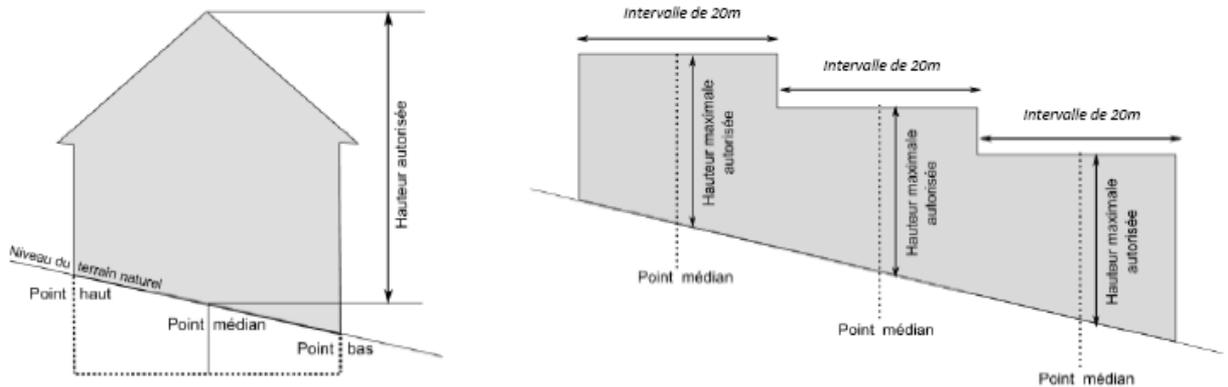
### **Hauteur**

La hauteur maximale autorisée des constructions se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux), au point médian de la construction et jusqu'à son point le plus haut (faîtage ou acrotère).

Les ouvrages techniques, cheminées et antennes mobiles ne sont pas pris en compte.



**Cas d'un terrain à pente :**



Lorsque le terrain ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m. de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m. la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

Cas d'un terrain à pente :

**Ouvrages techniques divers en toitures**

Les ouvrages techniques, édicules, antennes et autres superstructures en toitures ne sont pas compris dans la limite des hauteurs sus-mentionnées. Toutefois, elles ne pourront excéder de plus de 2,50 m la hauteur plafond sus-mentionnées. Cette disposition ne s'applique pas dans la ZAC de la Cerisaie, qui fait l'objet de dispositions particulières mentionnées dans le règlement de la zone UD.

**Impasse**

Une voie en impasse, aussi appelée cul-de-sac ou voie sans issue, est un type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite de faire demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

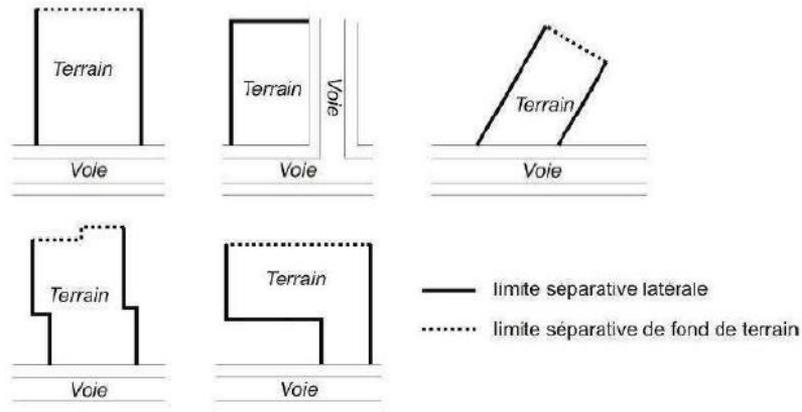
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative latérale

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Limite de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



### Mur végétalisé

Ecosystème végétal conçu pour recouvrir les façades d'une construction. Au sens du présent règlement, les murs végétaux sont considérés comme des espaces verts complémentaires.

### Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

### Retrait (par rapport aux limites séparatives latérales)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade séparant la construction d'une limite séparative latérale.

### Retrait (par rapport à la limite de fond de parcelle)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade séparant la construction de la limite de fond de parcelle.

### Saillie

Élément débordant par rapport au nu de la façade.

## **Surface de plancher**

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

Tout travaux ayant pour effet un changement d'usage en pièce habitable (ex : transformation d'un garage en pièce d'habitation ou encore la transformation de combles non aménageables en pièce habitable) seront comptés dans le calcul de la surface de plancher et devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

## **Terrain d'angle**

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

### **Terrain naturel**

Doit être regardé comme terrain naturel celui existant avant la date du projet de construction, avant les travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Unité foncière**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

## **LEXIQUE ARCHITECTURAL**<sup>4</sup>

### **ABRIS DE JARDIN :**

Construction légère utilisée pour le petit outillage de jardin

### **ABRI POUR ANIMAUX :**

Bâtiment fermé sur 2 côtés

### **ACROTÈRE :**

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse

### **ALLEGE :**

Partie de mur sous l'appui d'une fenêtre

### **ANNEXE :**

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

### **ARCHITECTURE INNOVANTE :**

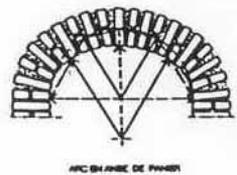
Les projets d'architecture innovante peuvent faire abstraction, de tout ou parties, des règles d'aspect propres à l'architecture traditionnelle.

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

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

### **ARC EN ANSE DE PANIER :**

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



### **ARC SURBAISSÉ :**

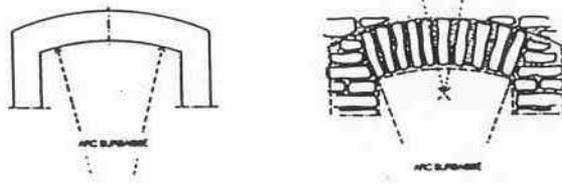
Arc dont la hauteur est inférieure à un demi-cercle

---

<sup>4</sup> Sources :

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

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



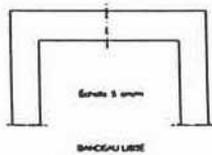
**ARETIER (DE COUVERTURE) :**

Élément de terre cuite ou de maçonnerie couvrant un angle saillant



**BANDEAU :**

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



**BARDAGE :**

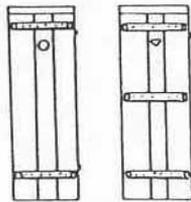
Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

**BARDEAU :**

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

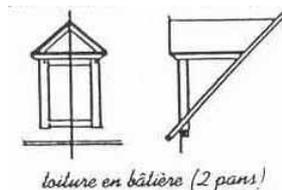
**BARRE (DE VOLET) :**

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



**BATIERE (LUCARNE EN) :**

Ttoiture à deux pentes.

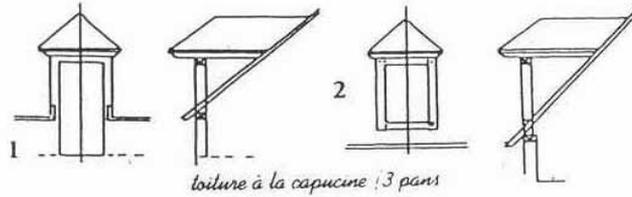


**BEURRE (JOINT) :**

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

**CAPUCINE (LUCARNE A LA) :**

Lucarne à trois versants de toitures.

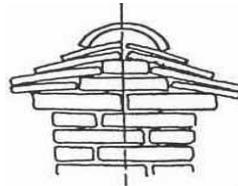


**CHAINAGE :**

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

**CHAPERON :**

Petit toit protégeant le faîte d'un mur.

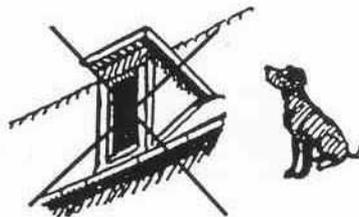


**CHAUX :**

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

**CHIEN ASSIS :**

Nom donné improprement à une lucarne rampante.



**CLAVEAU :**

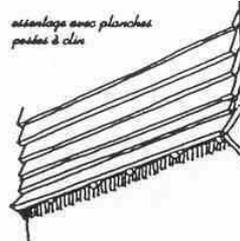
Pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

**CLEF :**

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

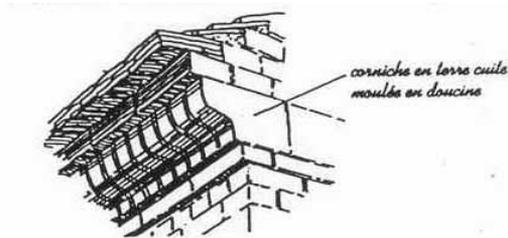
**CLIN (DE BARDAGE) :**

Planche horizontale posée avec un léger recouvrement

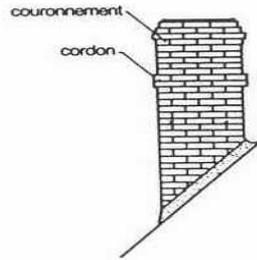


**CORNICHE :**

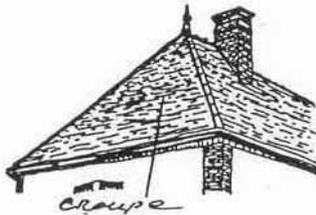
Élément saillant couronnant un corps d'architecture.



**COURONNEMENT (DE MUR, DE PILIER, DE SOUCHE DE CHEMINEE) :**  
partie supérieure, en générale saillante.

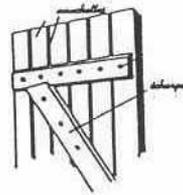


**CROUPE :**  
Versant de toiture de forme triangulaire réunissant principaux dits « longs pans ».

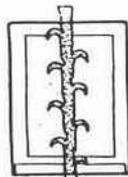


**DEBORD :**  
Saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie

**ECHARPE :**  
Pièce oblique dans un pan de bois



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



**EGOUT (COUVERTURE) :**  
Bas de pente du toit où s'égoutte l'eau de pluie. Dernier rang en bas de la couverture.

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

**FAITAGE :**

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

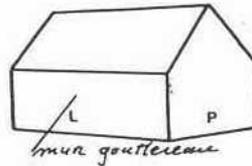
**FRONTON (DE LUCARNE) :**

Pignon ouvragé à cadre mouluré.



**GOUTTEREAU (MUR) OU LONG PAN :**

Mur recevant l'égout du toit.

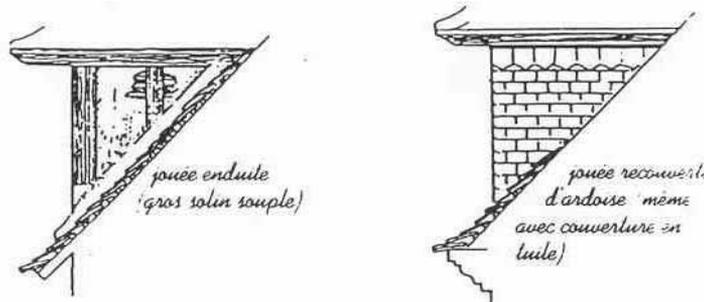


**GRATTE :**

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

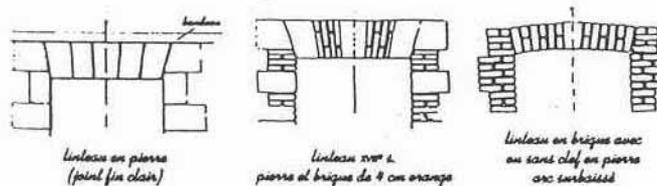
**JOUES, JOUEES (LUCARNES) :**

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



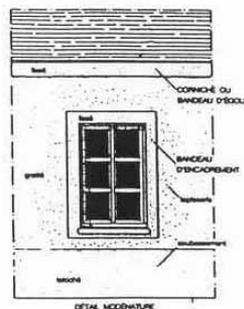
**LINTEAU :**

Traverse reposant sur les deux montants d'une baie.



**MODENATURE :**

Ensemble d'éléments de moulure.



**MODENATURE RICHE :**

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

**MODENATURE SOBRE :**

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

**MOELLON :**

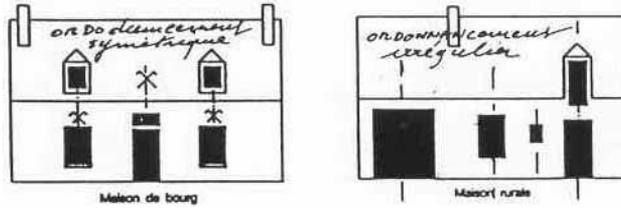
Petit bloc de pierre calcaire à peine dégrossi sur une face.

**NU D'UN MUR :**

Surface de ce mur.

**ORDONNANCEMENT :**

Composition architecturale rythmée.



**OUTEAU :**

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



**PARPAING :**

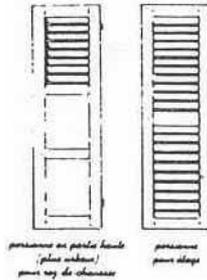
Pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur.

**PENTURE (SERRURERIE) :**

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

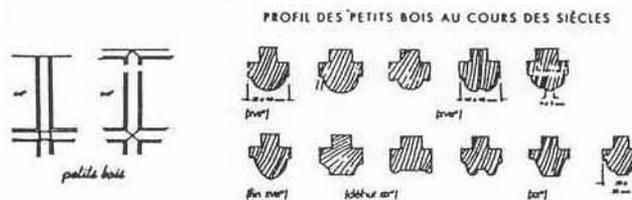
**PERSIENNES :**

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



**PETITS BOIS (PROFIL DE) :**

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

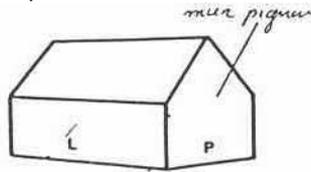


**PIERRE DE TAILLE :**

Pierre de dimension importante aux faces soigneusement dressées.

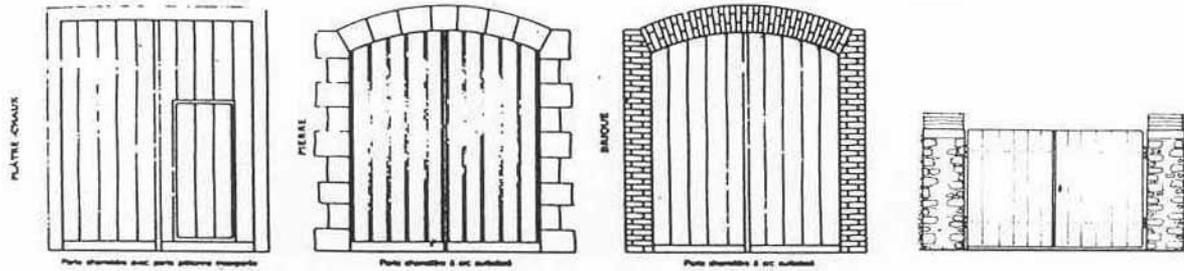
**PIGNON :**

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



**PORTE CHARRETIERE :**

Destinée au passage des charrettes.



**RIVE :**

Bord latéral d'une toiture.



**SOUBASSEMENT :**

Partie inférieure d'une construction.

**TABLEAUX :**

Parois latérales encadrant une porte ou une fenêtre.

**TALOCHÉ :**

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

**VOLUMETRIE D'UN BATIMENT :**

Espace en trois dimensions (délimité par la longueur, largeur et hauteur) qu'occupe un bâtiment. Il s'agit de l'enveloppe physique d'un bâtiment déterminé par les murs extérieurs, leur hauteur et la toiture qui recouvre l'ensemble et dont l'unité de mesurer est exprimé en m<sup>3</sup>

## **PETIT LEXIQUE PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT**

### **ARBRE :**

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

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

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

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

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

### **ARBRE DE HAUTE TIGE :**

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

### **ARBUSTE :**

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

### **BASSIN DE RETENUE :**

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

### **BOCAGE :**

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

### **BRISE-VENT :**

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

### **CARREFOUR EN ETOILE :**

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

### **CARREFOUR EN PATTE D'OIE :**

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

### **CEPEE :**

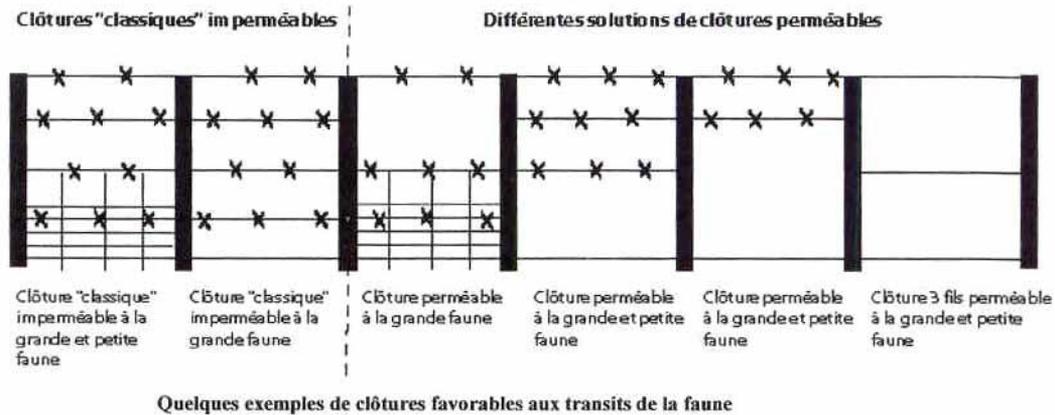
Feuillu caractérisé par la présence de plusieurs tiges issues de la souche du sujet, à la suite d'un recépage.

### **CLOTURE :**

Élément de fermeture complète ou partielle d'un terrain

**CLOTURE PERMEABLE :**

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



**COMPOSITION PAYSAGERE :**

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

**COMPOSITION VEGETALE :**

Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux.

**CORRIDOR ECOLOGIQUE :**

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

**COUVERT :**

Ensemble des parties boisées d'un jardin.

**ELAGAGE :**

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

**ELAGAGE DOUX :**

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

**ESPACE VERT :**

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

**EXPOSITION :**

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

**FASTIGIES :**

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

**FOSSE :**

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

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

**FUTAIE :**

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

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

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

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

**HAIE :**

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

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

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

**HAIE LIBRE :**

Haie non taillée.

**HERBACEE :**

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

**JARDIN POTAGER :**

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

**MAIL :**

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

**POINT FOCAL :**

*Repère visuel fortement présent visuellement dans le paysage*

**POINT NOIR PAYSAGER :**

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

**POINT NOIR DE SECURITE :**

*Site particulièrement accidentogène.*

**RECEPAGE :**

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

**RELIEF NATUREL :**

Relief du terrain avant son aménagement.

**RIDEAU :**

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

**SERIE :**

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

**TAILLIS :**

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

**TAILLIS SOUS FUTAIE :**

*Couvert composé conjointement de taillis et de futaie.*

**TERRASSE :**

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

**TRAME VERTE :**

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

**VEGETAL DE FORME LIBRE :**

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

**VEGETAL D'ORNEMENT :**

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

**VEGETATION :**

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

**VEGETAL INDIGENE OU VEGETAL LOCAL :**

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

## Espaces libres et plantations

### Tiges forestières locales et acclimatées

- |            |                    |                                 |
|------------|--------------------|---------------------------------|
| • tilleuls | • chênes           | • pin laricio                   |
| • frêne    | • peupliers        | • saules (marsault, blanc, ...) |
| • charme   | • érable sycomore  | • aulnes                        |
| • merisier | • érable plane     | • châtaignier                   |
| • hêtre    | • érable champêtre |                                 |
| • bouleaux | • pin sylvestre    |                                 |

### Arbustes locaux

- |                       |                     |              |
|-----------------------|---------------------|--------------|
| • genévrier commun    | • cytise            | • buis       |
| • cerisier à grappes  | • troëne            | • prunellier |
| • érable champêtre    | • lilas             | • houx       |
| • charme commun       | • noisetier         | • néflier    |
| • cornouiller sanguin | • viorne obier      | • if         |
| • cornouiller mâle    | • viorne manceienne |              |

### Haie végétale - exemple

|   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 1 | 3 | 1 |
| x | x | x | x | x |
|   | x | x | x | x |
|   | 2 | 4 | 2 | 4 |
| 2 |   |   |   | 2 |

1-charme                      2-hêtre                      3-houx                      4-noisetier

### Petit brise vent - exemple

|   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 1 | 3 | 1 |
| x | x | x | x | x |
|   | x | x | x | x |
|   | 2 | 4 | 2 | 4 |
| 2 |   |   |   | 2 |

1-érable champêtre    2-prunus spinosa    3-troëne                      4-charme

### Bande boisée - exemple

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 | 1 | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 |
| x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
|   | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
|   | 2 | 3 | 1 | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 | 1 | 3 | 2 |

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

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

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

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

## **Annexe Argiles**

### **Rappel :**

**La commune est concernée par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles localisé au sein des entités bâties. En cas de ventre de parcelles identifiées en zone d'aléas moyen et fort, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.**

*Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement (voir l'article sur le retrait-gonflement des argiles) obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Ces règles permettent de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Elles sont obligatoires en cas de PPR sécheresse.*

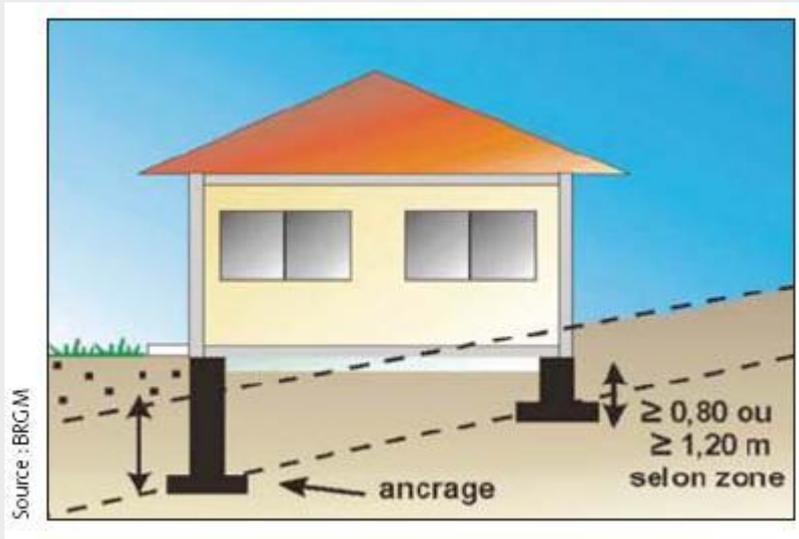
Pour plus d'informations sur les mesures de prévention à adopter pour construire sur sol sujet au retrait-gonflement, un dossier spécifique a été réalisé par le ministère en charge de l'environnement. Il contient notamment des fiches détaillées décrivant les mesures à prendre pour limiter les dommages sur le bâti existant ou les constructions futures de maisons individuelles.

### **Principales règles de construction préconisées pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement**

#### **Identifier la nature du sol**

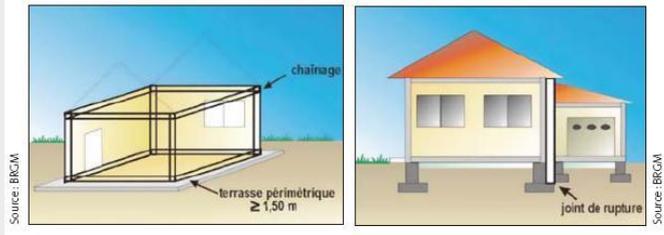
- Dans les zones identifiées sur les cartes départementales d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

#### **Adapter les fondations**



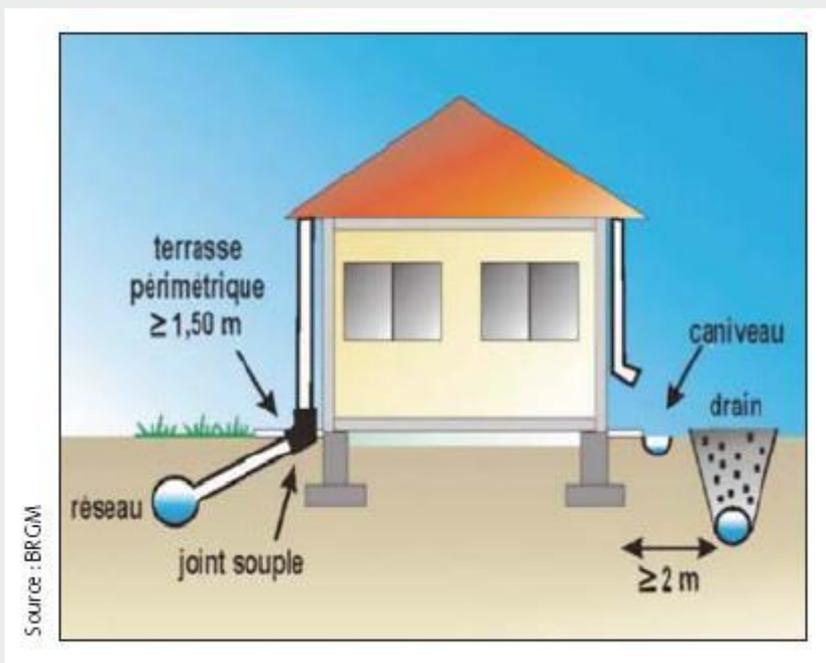
- Profondeur minimale d'ancrage : 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues armées et bétonnées à pleine fouille dimensionnées selon les préconisations des Documents Techniques Unifiés (DTU 13-12 et DTU 13-11).
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

**Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés**



- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs (DTU 20-1).
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### Éviter les variations localisées d'humidité

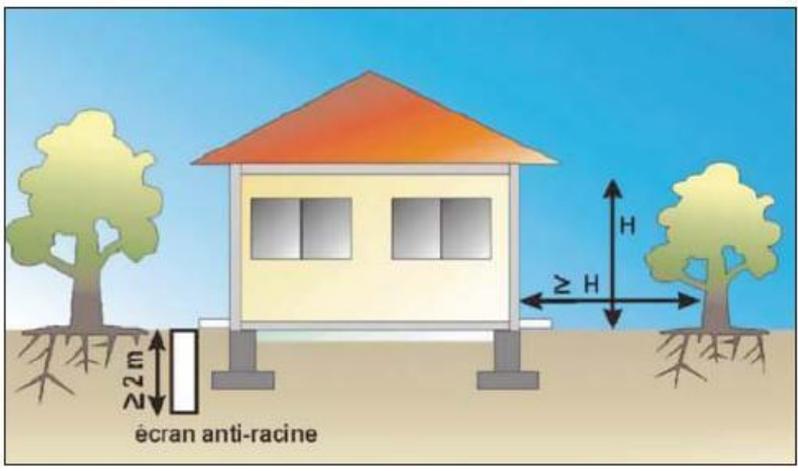


- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane)
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau

- lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).

Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.

### Éloigner les plantations d'arbres



Source : BRGM

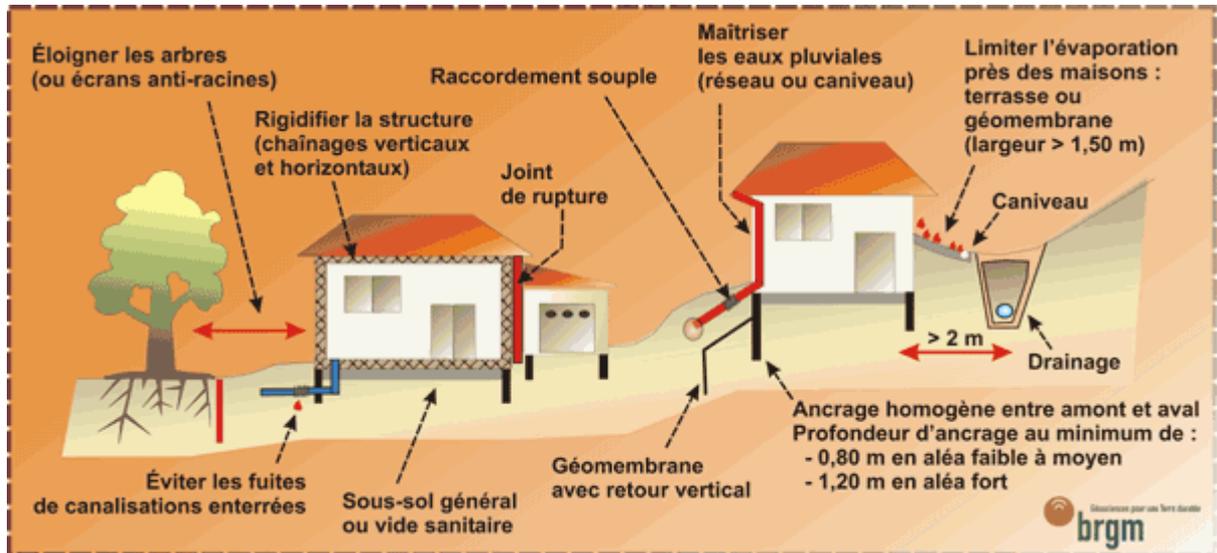
- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- À défaut, mettre en place des écrans anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.

---

### COMMENT CONSTRUIRE SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT

---

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques** naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chainages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

# JUSTIFICATION DES PROTECTIONS PATRIMONIALES

Le rapport de présentation précise chaque élément préservé élément patrimoniaux identitaire (chapitre 2 du présent rapport).

Afin de préserver la qualité paysagère et patrimoniale du village, la commune a souhaité protéger certains éléments patrimoniaux au titre du L.151-19 du CU. Ces éléments sont les suivants, pour rappel de la partie 2 du présent rapport : Les numéros précisés renvoient au plan de zonage.

Le Fayel possède sur son territoire communale un patrimoine architectural caractéristique des maisons rurales du centre de l'Oise : Massif de Clermont et Région d'Estrées (source : "Les maisons paysannes de l'Oise" d'A. et R. Bayard) : maisons basses ou à étages en brique et pierre, couverture en tuile ou ardoise, ... (voir chapitre : Analyse urbaine et architecturale). Il est également à noter la présence de quelques corps de ferme de qualité et du château dont le parc fut dessiné par Le Nôtre (1613-1700).



1. Beau portail –entrée charretière

Le portail en pierre de taille, le portail est installé dans une ouverture pratiquée dans le mur de la façade ouvrant sur la voie. De type anse de panier utilisant la pierre. Les ancres en S renforcent la bonne tenue du portail.



## 2. Chapelle en brique et en pierre entourée d'arbres de haute et moyenne tige.

La chapelle existante au VIIème siècle détruite en 1542 et reconstruite au XIXème siècle.



## 3. Château

### **Eléments protégés :**

Façades et toitures ainsi que le pavillon dans le parc à l'angle Sud-Ouest du château : inscription par arrêté du 13 janvier 1947 ; Façades et toitures des communs (cad. B 8) : inscription par arrêté du 5 août 1980

### **Périodes de construction :**

3e quart 17e siècle



4. Piliers à chapiteau, entrée du château, les piliers sont en pierre et brique, lit de pierre et lit de brique. Belle grille en fer forgé, corniche de portail avec volutes

Les autres éléments patrimoniaux :



5. Murs ayant une incidence sur la mise en scène urbaine. Donnant cette impression de front bâti ou de ville construite. En retirant le mur et ne laissant que les végétaux, cet esprit d'espace bâti disparaîtrait. Cette impression de sécurité par ce jeu du minéral en front à rue. Mur en brique faisant écho aux constructions en front à rue....



Les portes cochères se succèdent : un front à rue structurant



un rôle dans la mise en scène rurale

Les portes cochères : un bâti utilitaire volumineux clos sur lui-même

6. Bâtiment utilitaire en front bâti jouant un rôle dans la scénographie urbaine.

Des volumes tout en longueur et une forme massive des bâtiments en front à rue. Les lignes verticales adoucissent cet ensemble. Pierre. Toiture en tuile.

Corniche en pierre de taille. Belles ancres confortant l'édifice.

Des éléments d'ornementation sont réalisés en pierre : harpe en pierre amenant des lignes verticales atténuant l'immensité des bâtiments utilitaires agréablement. Ces chaînages en pierre de taille assurent la stabilité de l'édifice et concourent à la stabilité esthétique.

Prolongement avec un mur en brique jouant un rôle dans la mise en scène urbaine.



7. Grange transformée en logements locatifs. Ancien corps de ferme.

Présence d'un front à rue structurant complétant la grange de l'angle (commentaire n°5).

Façade en brique. Belles ancres. Une fenêtre est encore murée signe de l'imposition sur ouvertures qui existaient auparavant.

Volets persiennés sur la partie haute (1/3). Des le 19eme siècle apparaissent des volets semi-persiennés afin d'assurer l'éclairément partiel et la ventilation des pièces.



8. Façade en brique et pierre. Composite.

Les encadrements des ouvertures sont en pierre ainsi que les harpes. Belle porte cochère. La clef passante couronne la voûte surbaissée. Une partie est en saillie, elle est ouvragée de feuilles formant blason, et d'une datation : 1856.

Il serait souhaitable que menuiserie reste adaptée pour que la porte rejoigne le haut de la voûte.



9.



10.



## 11. Petit patrimoine

### Monument aux morts



12. Beau bâtiment de corps de ferme en front à rue jouant un rôle essentiel dans la mise en scène urbaine. Pierre de taille autour de la porte d'entrée et porte cochère. La clef passante couronne la voûte surbaissée de la porte cochère.

Les harpes en pierre de taille assurent la stabilité de l'édifice. Le remplissage s'est fait ensuite en moellons. Les moellons sont enduits, certaines têtes de pierre apparaissent. L'angle des chaînes apparaît encore sur le côté gauche. Ancres confortant l'édifice.



13. Beau bâtiment de corps de ferme en front à rue jouant un rôle essentiel dans la mise en scène urbaine.

Les harpes en pierre de taille assurent la stabilité de l'édifice. Le remplissage s'est fait ensuite en pierre calcaire. L'angle des chaînes apparaît encore sur le côté gauche. Ancres confortant les harpes en leur sommet

Ce bâtiment est suivi par un mur en matériaux composites surmonté de brique. Il joue un rôle essentiel dans la scénographie urbaine (angle de

|   |  |
|---|--|
| rue, impression de bâti à rue structurant).   |  |
|   |  |
| <p>14. Mur en moellons / pierre jouant un rôle important dans la mise en scène urbaine par sa longueur et l'impression urbain qu'il en offre. Quelques harpes en soubassement apparaissent encore</p> |  |
|    | <p>15. Belle maison typique du 19<sup>eme</sup> siècle</p> <p>Élévation ordonnancée en matériaux composite pierre angles et ouvertures.</p> <p>Lucarne toiture en bâtière (2 pans) au milieu de l'élévation.</p> |
|    | <p>16. Beau pigeonnier (pierre / brique)</p>   |
|    | <p>17. Mairie, élévation en brique angle en pierre.</p>  |
|    | <p>18. Mur en pierre jouant un rôle en entrée de village par l'impression d'espace bâti en front à rue qu'il offre.</p>  |