

# PLAN LOCAL D'URBANISME

04U16

Volet réglementaire

**PROJET DE RÈGLEMENT**

Date d'origine :  
Septembre  
2016

**4c**

*Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Géog-Urb)

*Participation financière :* Conseil Départemental de l'Oise

## SOMMAIRE DU REGLEMENT

<b>TITRE I</b>	<b>- DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 2
<b>TITRE II</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 4
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone UA	page 5
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone UB	page 14
<b>TITRE III</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	page 22
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone 1AU	page 23
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone 2AU	page 31
<b>TITRE IV</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	page 34
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone A	page 35
<b>TITRE V</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone N	page 41
<b>TITRE VI</b>	<b>- ANNEXES DOCUMENTAIRES</b>	page 47
GLOSSAIRE		page 48
EXTRAIT DU CODE CIVIL		page 56
Charte architecturale du Vexin-Sablons		(copie ci-annexée)
Plaquettes de recommandations paysagères ("Plantons dans l'Oise" et "Arbres et haies de Picardie")		(copie ci-annexée)

***Le glossaire figurant en annexe du présent document vient apporter des précisions sur le sens des termes employés dans les différents articles du règlement. En outre, la justification des dispositions réglementaires figurant dans le dernier chapitre du rapport de présentation permet d'aider à la traduction de la règle en cas de litige sur son interprétation.***

## DISPOSITIONS GENERALES

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

#### Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la Commune de Villeneuve-les-Sablons.

#### Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des Règles Générales d'Urbanisme.
- b) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

#### Division du territoire en zones

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

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

- section I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- section II Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage
- section III Equipement et réseaux

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER)
- les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme
- les espaces plantés à créer

#### Adaptations mineures

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées **aux sections II et III article 3 à 13 (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme).**

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

### **Permis de démolir**

- En application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal instituant un permis de démolir dans l'ensemble des zones délimitées au plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) d'une emprise au sol d'au moins 20 m<sup>2</sup> sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

### **Droit de préemption urbain**

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune de Villeneuve-les-Sablons peut instaurer un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées au PLU.

### **Régime applicable aux aménagements et travaux divers**

Au titre de l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R.421-23 alinéa h) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

## **RAPPELS**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.113 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Section I -

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

##### Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité agricole, autres que ceux autorisés sous conditions **au paragraphe 2. à l'article UA2**
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

##### Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

De plus, sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- 
- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du plan dans la mesure où ils sont implantés à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme, et si cela ne crée pas des dangers ou des nuisances supplémentaires pour le voisinage au titre des dispositions du règlement sanitaire départemental ou du régime des installations classées.
  - Les groupes de garages non liés à une opération à usage d'habitation, dans la limite de 5 par unité foncière dès lors qu'ils résultent d'une construction neuve.
  - Par unité foncière et en dehors de l'activité agricole des exploitations, un abri pour chevaux dans la mesure où il est limité à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et fermés au maximum sur trois côtés et un abri pour autres animaux domestiques dans la mesure où il est limité à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et fermés au maximum sur trois côtés.
  - Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Les constructions annexes isolées limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière.

**Dans le secteur UAj uniquement, ne sont admis que :**

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 9 m<sup>2</sup>, un abri pour chevaux fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup> et un abri pour les autres animaux fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 10 m<sup>2</sup>.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain. Elle peut être portée à 70% de la surface du terrain pour les constructions à usage agricole.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. En cas d'extension des constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation est limitée à 11 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

Pour les constructions et installations agricoles autorisées et les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales, des abris pour animaux et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Lorsque la largeur du terrain est inférieure à 10 mètres et est compris entre deux terrains où les constructions existantes sont elles-mêmes à l'alignement, de manière à préserver l'implantation traditionnelle des constructions formant un front bâti continu sur la rue, la nouvelle construction sera implantée à l'alignement.

- Dans les autres cas, les constructions nouvelles (hors aménagement et extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.) seront implantées :

. soit à l'alignement de l'emprise des voies publiques avec une continuité assurée par une clôture minérale (tel que défini à l'article 11 : clôtures) édifée sur au moins les 2/3 de la façade

du terrain afin de conserver une continuité visuelle, à moins que la construction ne couvre la totalité de la façade du terrain sur la rue.

. soit avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Si la construction se situe sur une partie de rue où le bâti forme un ensemble continu (façade ou pignon aligné sur la rue, présence de mur de clôture plein), la continuité de l'alignement sur la rue sera assurée soit par un mur plein ou un muret en soubassement (tel que défini à l'article 11 : clôtures).

- Dans tous les cas, toute construction nouvelle à usage d'habitation, ou transformation de constructions existantes en habitation, de bureaux ou de services, hors extension de l'existant dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. Cette disposition ne s'applique plus dès lors qu'une opération d'ensemble, engendrant la réalisation d'au moins 5 constructions, est réalisée sur un cœur d'îlot accessible depuis une voie publique ouverte à la circulation, ainsi que dans le cas du changement de destination de bâtiment d'un corps de ferme existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

- Les constructions annexes isolées (hors bâtiment agricole) seront situées à l'arrière de la construction principale ou en continuité de celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière, ou lorsqu'elles ne viennent pas assurer la continuité du front bâti aligné sur la rue.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions venant à l'alignement sur la rue seront implantées sur au moins une des limites séparatives, en choisissant l'implantation sur la limite voisine déjà construite. Pour l'autre limite latérale, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Si la largeur du terrain est inférieure à 10 mètres, la construction principale sera implantée de limite à limite en prévoyant un accès véhicule vers l'arrière du terrain, au travers de la façade du bâtiment.

- Sur les autres terrains, les constructions (y compris leurs extensions) situées en retrait de l'alignement peuvent venir sur une des limites séparatives. Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres sera respectée par rapport aux autres limites.

Si la construction principale n'est pas implantée sur une des limites séparatives, elle devra alors respecter une distance d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. En outre, l'implantation des équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

- Constructions les unes par rapport aux autres :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 6 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ni aux garages de véhicules ayant une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>, ni aux constructions

vouées à un usage agricole. Dans tous les cas, sur un terrain issu d'une division de moins 10 ans, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sera d'au moins 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référeront à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Sablons (charte architecturale) annexée au présent règlement (et à ses actualisations).

- Les façades (y compris les pignons) :

La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les modénatures existantes traditionnelles en pierre ou briques seront conservées au moins pour les façades donnant sur l'espace public.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Les accès au garage en sous-sol sur la façade côté rue sont interdits, sauf s'ils sont au même niveau que la rue.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) et le bois doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes définies dans la charte architecturale du Vexin-Sablons, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

Les façades en pierres appareillées donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres (calcaires ou à silex) ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

Les façades en briques rouges donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La brique rouge vieillie sera utilisée, les briques apparentes d'aspect jaune flammé sont interdites.

Les façades en ossature bois avec remplissage en torchis et/ou en briques donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes (ni peintes, ni enduites), sauf s'il est attesté que l'état du torchis et du bois nécessite un remplacement.

La largeur cumulée des portes de garage accolées d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements et installations publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les bâtiments d'activités :

Pour les bâtiments d'activités, les façades qui pourront être réalisées en bardages, auront au plus deux teintes ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement s'il est maçonné (pierre, brique ou matériaux enduits). Les menuiseries seront peintes suivant les teintes proposées

dans le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Sablons, en étant en harmonie avec la teinte des bardages ou autres matériaux de façade autorisés.

Les couvertures des bâtiments d'activités auront une teinte unique, en tolérant l'utilisation de matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, et pourront correspondre à du bac-acier de teinte sombre (verte, grise ou gamme de brun).

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Pour les parties de la construction donnant sur l'espace public, les fenêtres des baies principales seront composées de trois carreaux par vantail.

Les volets seront à deux pans ouvrant à la française. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Sur les constructions anciennes, les volets traditionnels existants seront conservés lors de la pose de nouvelles menuiseries.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) suivant les teintes proposées dans le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Sablons, en étant en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés sur la façade.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront verticaux et simples.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faitage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Des pentes plus faibles (ou partie complémentaire à la toiture principale) pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les bâtiments d'activités (y compris agricoles) et les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

La couverture des habitations sera réalisée en petite tuile plate de teinte rouge flammée ou brune, en tuile mécanique de teinte rouge-brun ou rouge vermillon, en ardoise naturelle ou fibrociment de teinte ardoise naturelle, ou encore en panneaux photovoltaïques.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture ; elles seront de même taille et elles seront alignées sur les ouvertures en façades de la construction, sauf impossibilité technique. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine ou jacobine (à bâtière). Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes : 0,90 mètre de largeur maximale d'ouvrant.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction.

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin, où en cas d'impossibilité resteront non visibles depuis l'espace public. Elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : formes et teintes.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre peu visibles de la voie publique.

- Clôtures (hors clôtures agricoles au sens des terrains agricoles non bâtis)

Les murs de clôture traditionnelle existants (en pierre, silex, brique) seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal. La hauteur des clôtures de 1,60 mètre à 2,20 mètres, est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique.

Les murs ou murets de soubassement visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue tel que défini à l'article UA6 seront réalisés en pierres ou silex, ou en briques rouges vieilles et/ou pierres, ou en matériaux enduits de teinte ton pierre. Ils correspondront soit à des murs pleins, soit à un soubassement d'au moins 0,80 mètre de hauteur surmonté d'une grille en ferronnerie simple (y compris aluminium) ou d'une barrière en bois.

Dans les autres cas, les clôtures donnant sur la voie publique seront réalisées de la même manière que précédemment ou pourront également correspondre à un muret de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, réalisé en pierres ou silex, en briques rouges vieilles et/ou pierres, ou en matériaux enduits de même teinte que la construction principale, surmonté d'une lisse en bois ou d'un simple grillage rigide de couleur sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive.

Sur les limites séparatives, et sur une profondeur maximale de 20 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain, les clôtures seront traitées comme celles sur rue (le soubassement pouvant correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse, la teinte béton gris est interdite), traitées en lisses en bois ou réalisées à partir d'un simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublé d'une haie vive. Dans tous les cas de figure (et au delà de la profondeur maximale de 40 mètres), elles seront à dominante végétale.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes en harmonie avec les matériaux de la couverture de la construction. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en silex, en briques rouges vieilles ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 300 m<sup>2</sup> de surface libre de construction. Au moins 30% de l'emprise totale des terrains de 600 m<sup>2</sup> et plus de superficie dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement. Sur les terrains de moins de 600 m<sup>2</sup> dont la destination principale est l'habitat, au moins 20% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.).

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une autorisation devra être demandée à la commune avant toute intervention.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement,

au moins une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher aménagée dans le cas de logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant avec au minimum 2 places par logement,

- pour les constructions à usage de bureaux et de services, établissements artisanaux :

au moins 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface **de plancher hors œuvre nette** de construction,

**au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,**

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules personnels des employés et des divers véhicules utilitaires.

---

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Cette disposition ne concerne que les constructions à usage d'activités.

## **Section III -**

### **EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités voués à recevoir une construction à usage d'habitation, ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. La largeur minimale de la voie ou de l'accès sera alors d'au moins 4 mètres.
- Pour les groupes de garages, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques.

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et traitées sur le terrain.

##### **Electricité, communications électroniques et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en aéro-souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- **Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.**

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Section I -

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

##### Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- Les groupes de garages s'ils ne sont pas directement liés à l'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les postes de distribution de carburant.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

##### Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

De plus, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et

---

l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Les constructions annexes isolées limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- Par unité foncière, un abri pour chevaux dans la mesure où il est limité à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et fermés au maximum sur trois côtés et un abri pour autres animaux domestiques dans la mesure où il est limité à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et fermés au maximum sur trois côtés.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Dans le secteur UBj uniquement, ne sont admis que :**

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 9 m<sup>2</sup>, un abri pour chevaux fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup> et un abri pour les autres animaux fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 10 m<sup>2</sup>.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

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

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

- Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. En cas d'extension ou d'aménagement des constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales, et des abris pour animaux est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

- En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 7 mètres au faîtage du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins **7 mètres** par rapport à l'emprise des voies publiques.

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 7 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Dans tous les cas, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules, à l'exception des constructions et installations liées et nécessaires à une activité libérale, artisanale ou commerciale **admise à la section I**, des installations et équipements nécessaires à la collectivité publique, des équipements de loisirs, des équipements liés et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 9 m<sup>2</sup>, des abris pour animaux fermés sur 3 côtés au maximum tels que définis **dans la section I**. Les extensions du bâtiment

principal restent autorisées au-delà de cette bande de 30 mètres dans la mesure où elles sont bien accolées à ce bâtiment et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

- Les nouvelles constructions annexes isolées (hors extension de l'existant) seront situées soit à l'arrière de la construction principale (par rapport à la voie publique qui dessert le terrain) ou en continuité de celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions implantées sur une des limites séparatives observeront une marge au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative.

- Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 20 mètres, la construction principale sera implantée avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

- Constructions les unes par rapport aux autres :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 6 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ni aux garages de véhicules ayant une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>, ni aux constructions vouées à un usage agricole. Dans tous les cas, sur un terrain issu d'une division de moins de 10 ans, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sera d'au moins 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général.

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référeront à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Sablons (charte architecturale) annexée au présent règlement (et à ses actualisations).

- Les façades (y compris les pignons) :

La forme des constructions principales doit rester parallépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes

définies dans la charte architecturale du Vexin-Sablons, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

Les façades des constructions réalisées en bois apparent (hors rondins apparents) seront nécessairement peintes suivant les teintes figurant dans la palette de la charte architecturale du Vexin-Sablons, dès lors que ce matériau constitue la majorité du traitement de la façade. Dans le cas contraire, le bois apparent conservera une teinte bois naturel foncée.

La largeur cumulée des portes de garage accolées d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements et installations publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les bâtiments d'activités :

Pour les bâtiments d'activités, les façades qui pourront être réalisées en bardages, auront au plus deux teintes ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement s'il est maçonné (pierre, briques ou matériaux enduits). Les menuiseries seront peintes suivant les teintes proposées dans le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Sablons, en étant en harmonie avec la teinte des bardages ou autres matériaux de façade autorisés.

Les couvertures des bâtiments d'activités et des équipements publics auront une teinte unique, en tolérant l'utilisation de matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment et les installations ou équipements visant à des économies d'énergie de la construction, et pourront correspondre à du bac-acier de teinte sombre (verte, grise ou gamme de brun). Les bâtiments d'activités de plus de 10 mètres de largeur et les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

- Les ouvertures :

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les menuiseries auront au plus deux teintes. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie) suivant les teintes proposées dans le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Sablons, en étant en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés sur la façade.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront verticaux et simples.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Des pentes plus faibles (ou partie complémentaire à la toiture principale) pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction.

La couverture des habitations sera réalisée en petite tuile plate de teinte rouge flammée ou tout autre matériau de substitution, en tuile mécanique de teinte rouge-brun ou rouge vermillon, en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle, en panneaux photovoltaïques.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine ou jacobine (à bâtière). Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture des constructions à usage d'habitation auront des dimensions modestes : 0,90 mètre de largeur maximale d'ouvrant.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction.

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction, sauf si elles restent non visibles depuis l'espace public. Elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : formes et teintes.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre peu visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, etc.). Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal.

La hauteur des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique.

Les clôtures donnant sur la voie publique correspondront à un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ou à un muret de soubassement, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie simple (dont l'aluminium), d'une barrière en bois ou en PVC, d'une lisse en bois ou d'un grillage rigide sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive. Le mur ou le muret de soubassement sera réalisé en pierres ou silex, en briques rouges vieilles et/ou pierres, ou en matériaux enduits en harmonie avec la façade de la construction principale.

Sur les limites séparatives, et sur une profondeur maximale de 30 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain, les clôtures pourront être comme sur rue (le soubassement pouvant aussi correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse, la teinte béton gris est interdite), soit en lisses en bois. Elles pourront également correspondre à un simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie vive. Dans tous les cas de figure (et au delà de la profondeur maximale de 30 mètres), elles seront à dominante végétale.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes en harmonie avec les matériaux de la couverture de la construction. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

- **Performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en silex, en briques rouges vieilles ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 300 m<sup>2</sup> de surface libre de construction. Au moins 40% de l'emprise totale des terrains de 600 m<sup>2</sup> et plus de superficie dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement. Sur les terrains de moins de 600 m<sup>2</sup> dont la destination principale est l'habitat, au moins 20% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) avec possibilité de stationnement sur cette partie traitée en pleine terre

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une autorisation devra être demandée à la commune avant toute intervention.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

au minimum 3 places par logement dont 1 couverte, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction

dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,

---

- pour les constructions à usage de commerces, bureaux et de services, établissements artisanaux :

au moins 2 places par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules personnels des employés et des divers véhicules utilitaires. La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Section III -

### EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités et voués à recevoir une construction à usage d'habitation, ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. La largeur minimale de la voie ou de l'accès sera alors d'au moins 4 mètres.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques.

#### Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et traitées sur le terrain.

##### **Electricité, communications électroniques et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en aéro-souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Section I -

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### **Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.

En outre, dans le secteur 1AU<sub>p</sub>, sont interdits :

- Les ensembles de constructions à usage d'habitation autre que celles autorisées sous conditions **au paragraphe 2**.

#### **Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur 1AU<sub>h</sub> :

- Les ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services, de bureaux, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune. L'urbanisation du secteur est nécessairement

soumise à une opération d'ensemble d'au moins 5 constructions ; cette opération sera adaptée à l'orientation particulière fixée par le P.L.U.

- Les activités commerciales, de services, de bureaux, qu'elles relèvent des installations classées ou non, seront autorisées si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.

Dans le secteur 1AUp :

- Les équipements et installations à usage d'enseignement, sportif, culturel ou de loisirs seront autorisés s'ils sont publics ou présentent un caractère d'intérêt public, ainsi que les bâtiments techniques communaux.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements ou équipements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé ou reliées à celui-ci par un élément assurant une continuité du bâti, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

**Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans le secteur 1AUh et dans le secteur repéré au plan de découpage en zones au 1/2000è (pièce 4c), suivant les dispositions de l'article **L.151-41** du code de l'urbanisme, au moins 20% du programme de logements qui sera réalisé doit être affecté à des catégories de logements satisfaisant au respect des objectifs de mixité sociale.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

##### Dans le secteur 1AUh :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain.

##### Dans le secteur 1AU<sub>p</sub> :

Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

- Hauteur des constructions :

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

##### Dans le secteur 1AUh :

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage, sauf règle spécifique détaillé **au paragraphe 2 - Implantation des constructions**. La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faîtage.

- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

##### Dans le secteur 1AU<sub>p</sub> :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 11 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction sera implantée avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement. Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant de l'habitat groupé, d'autres dispositions peuvent être réalisées le long des voies nouvelles.

- Dans le secteur 1AUh, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

- Les annexes isolées seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

- Par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur 1AUh :

- Les constructions principales et les annexes de plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront implantées à au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives et à au moins 10 mètres de la limite séparative du fond de terrain. Lorsque la largeur du terrain est inférieure à 18 mètres (calculés au droit de la rue qui dessert le terrain), les constructions peuvent néanmoins venir s'implanter sur une des limites séparatives en respectant alors un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à l'autre limite.

- Un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol édifié en complément d'une construction principale pourra s'implanter sur une des limites séparatives, en particulier lorsqu'il viendra s'accoler à un bâtiment existant sur le terrain voisin. La hauteur de ce bâtiment sera alors limitée à 3,50 mètres au faitage.

Dans le secteur 1AUp :

- Les constructions ou les installations seront réalisées soit en limites séparatives, soit à au moins 3 mètres d'au moins une des limites séparatives.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) seront implantées en limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

- Constructions les unes par rapport aux autres

Entre deux constructions à usage d'habitation, une distance d'au moins 10 mètres sera observée, sauf dans le cas d'une opération d'ensemble.

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référeront à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Sablons (charte architecturale) annexée au présent règlement (et à ses actualisations).

- Les façades (y compris les pignons) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Les accès au garage en sous-sol sur la façade côté rue sont interdits.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes définies dans la charte architecturale du Vexin-Sablons, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre. Lorsque les façades sont faites en briques rouges, les joints seront effectués avec un mortier de chaux et de sable.

Les rondins en bois apparents sont interdits.

La largeur cumulée des portes de garage accolées d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements et installations publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) suivant les teintes proposées dans le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Sablons, en étant en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés sur la façade.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront verticaux et simples.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions auront des pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les équipements ou installations publics et pour les bâtiments d'activités qui pourront avoir une pente de toiture de 12° minimum. Une partie du toit peut être en toiture-terrasse, en particulier lorsque la construction favorise le recours aux énergies renouvelables.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée.

La couverture des habitations aura une teinte unique hors installation ou aménagement spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables, devant cependant rester en harmonie avec le reste de la toiture. Les couvertures des bâtiments d'activités et des équipements publics, s'ils sont en bac-acier, auront une teinte sombre (grise ou gamme de brun) hors aménagements permettant d'assurer une luminosité naturelle à l'intérieur du bâtiment et hors installation ou aménagement spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables.

Les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 40% du pan de la toiture. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits.

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les piscines et leur abri sont autorisés uniquement sur la façade jardin. Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : formes et teintes.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, brune ou grise) ou de teinte bois naturel foncée. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

Dans le secteur 1AUh :

Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal. Pour la façade sur la voie publique, elles seront à dominante végétale : barrière ou lisse, grillage rigide ou barreaudage simple et fin, sur soubassement de 0,80 m à 1,20 mètre de hauteur maximale, pouvant être doublé d'une haie vive, ou simplement correspondre à une haie vive. Les grillages de couleur sombre seront posés sur des poteaux de même teinte à profilés fins.

Le soubassement sera réalisé en pierres ou silex, en briques rouges vieilles, ou en matériaux enduits de même teinte que la construction principale (la plaque de béton est interdite).

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,20 mètres. Elles pourront être comme sur rue ou en grillage rigide de couleur sombre sur soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur aux caractéristiques identiques au soubassement autorisé sur l'espace public. Le soubassement pourra aussi correspondre à une plaque de béton armé entre poteaux, teintée dans la masse, la plaque de béton brut de teinte grise est interdite. Sur une profondeur de 15 mètres comptés depuis la façade arrière de la construction principale, la clôture pourra être pleine (mur en pierre, silex, briques ou matériaux enduits de même teinte que la construction principale, lisses en bois de teinte foncée).

Dans le secteur 1AUp :

Les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage rigide reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur limitée à 1,20 mètre.

- Dispositions diverses

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes en harmonie avec les matériaux de la couverture de la construction. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation, les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne seront pas visibles depuis la rue.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux, teinte, etc.).

#### **Paragraphe 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Il sera notamment planté au moins un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> libre de construction.

Les parties des terrains construits bordant l'espace agricole feront l'objet d'un traitement sous forme de haies taillées ou libres.

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences de pays.

Dans le secteur 1AUh, pour les terrains voués aux habitations, au moins 40% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements, d'équipements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

au minimum 3 places par logement dont 1 couverte, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction à partir de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans le cas d'habitat groupé, le nombre minimal de places par logement est réduit à deux,

dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :

au moins 2 places par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction  
**au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,**

- pour les constructions à usage de commerces :

au moins 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente

- pour les hôtels et les restaurants :

au moins 1 place pour 1 chambre,

au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

- pour les établissements industriels et artisanaux :

au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface **de plancher hors-oeuvre nette** de construction.

---

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Section III -

### EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques.

#### Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- **Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.**

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### Section I -

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

##### Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

##### Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site et de ne compromettre l'aménagement du reste de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement autorisée.
- Dans le secteur 2AUe, après modification du PLU, les constructions et les installations nécessaires aux activités économiques si elles sont liées à l'entreprise existante située sur les terrains voisins (commune de Saint-Crépin-Ibouwillers).
- Dans le secteur 2AUh, après modification du PLU, les constructions et les installations vouées à l'habitat dans la mesure où elles sont nécessaires à la réalisation des objectifs chiffrés prévus par les orientations du PADD.

## **Section II -**

### **CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE**

#### **Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions**

Non réglementé.

#### **Paragraphe 2 : Implantation des constructions**

- **Par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

- **Par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions implantées à l'alignement seront implantées sur au moins une des limites séparatives.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera en limite séparative ou en retrait de la limite en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

#### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé.

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé.

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Non réglementé.

## **Section III -**

### **EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les eaux pluviales seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet. Dans le secteur 2AUe, en complément, toute installation d'activité comprendra un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels et toute disposition utile sera prise pour que ces derniers ne soient pas à l'origine d'une pollution des eaux. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.
- **Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)****Section I -****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après et soumises à condition :

- Les constructions et installations (y compris leur extension et leur modification) qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en constituent le complément normal, nécessaires à l'exploitation agricole, seront nécessairement implantées sur le corps de ferme.

- Suivant les dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les constructions existantes, repérées sur le plan découpage en zone, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, éolienne limitée à 12 mètres de hauteur, etc.) à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD205 – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage (hors bâtiment d'élevage) est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel.
- Pour les nouveaux bâtiments ou installations autorisés dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole, la hauteur maximale pourra être portée à 15 mètres au faîtage dans la mesure où ils sont implantés à proximité des bâtiments existants de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- Dans tous les cas, suivant l'article R.151-39 du code de l'urbanisme, sur la parcelle cadastrée section A n°899, la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 5 mètres au faîtage afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale.

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les nouvelles constructions isolées (en dehors de l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU qui pourront s'implanter suivant le retrait existant) devront être implantées avec un retrait d'au moins **20 mètres** le long des routes départementales, d'au moins **10 mètres** par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour l'extension ou l'aménagement des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions (en dehors de l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU qui pourront s'implanter suivant le retrait existant) doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour l'extension ou l'aménagement des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

#### Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre ...). Cette règle s'applique aussi en cas de réalisation de murs qui ne constituent pas nécessairement un élément de façade.

Sur les façades qui seraient faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Sur les façades en briques, la brique rouge vieillie sera utilisée, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. Cette règle s'applique aussi en cas de réalisation de murs qui ne constituent pas nécessairement un élément de façade.

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes (hors menuiseries). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage), non peinte en usine, est interdit. La teinte des menuiseries peintes sera en harmonie avec la teinte du matériau principal de la façade, en se référant à la palette de couleurs de la charte architecturale du Vexin-Sablons ci-annexée.

- La toiture :

Les habitations autorisées auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50°, où pourront être identique à l'existant en cas d'extension d'un bâtiment.

Les couvertures de l'ensemble des bâtiments seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction qui pourront adopter une autre teinte et hors installations visant à des économies d'énergie ou à la production d'énergies renouvelables. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures

Les clôtures sur rue des propriétés bâties doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Les essences de pays sont utilisées.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

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

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible au CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les CAUE, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement,
- au moins 1 place par chambre vouée à l'hébergement touristique,

## **Section III -**

### **EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Le long de la RD205, il n'est autorisé qu'un accès par propriété.

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

##### **Assainissement :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE  
ET FORESTIERE**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (ZONE N)****Section I -****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après et soumises à conditions particulières :

Uniquement dans le secteur Na :

- Les constructions et installations (sans logement supplémentaire) qui seraient nécessaires à l'accueil et à la valorisation des déchets verts collectés.
- Les autres équipements d'intérêt collectif et nécessaires aux services publics.

Uniquement dans le secteur Nca :

- Jusqu'à la date finale d'autorisation d'exploitation telle qu'elle a été délivrée par les services compétents, les constructions et installations qui seraient nécessaires au fonctionnement du site de la carrière dans la mesure où elles présentent un caractère démontable.

Uniquement dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité équestre, en excluant toute forme d'hébergement.

Uniquement dans le secteur Nj :

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum.

Dans le reste de zone :

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole (y compris équestre), dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, éolienne limitée à 12 mètres de hauteur, etc.) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD205 – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale du secteur.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de l'unité foncière, en pouvant néanmoins atteindre les superficies maximales des constructions et installations autorisées à la section I dans la mesure où les autres règles sont respectées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

- Hauteur des constructions :

Dans le secteur Na, la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 10 mètres au faîtage.

Dans le reste de la zone, la hauteur de l'ensemble des constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage, à l'exception de la réfection et l'extension limitée des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U. pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions et installations de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (en dehors de l'extension de l'existant avant l'entrée en vigueur du P.L.U.) devront être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 20 m de l'emprise des Routes Départementales.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension de construction existante, pour les abris pour animaux, les constructions et installations publiques, tels qu'ils sont autorisés à la section I.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. En particulier, les nouvelles constructions autorisées, devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

Les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référeront à la charte architecturale du Vexin-Sablons annexée au présent règlement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, à l'exception des extensions des constructions existantes qui pourront également suivre la teinte existante.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie avec la façade principale du bâtiment.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les constructions en briques, seule est autorisée la brique rouge vieillie ; les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes en se référant à la palette de couleurs figurant dans la charte architecturale du Vexin-Sablons.

Les bardages en tôle non peints sont interdits.

- Toiture

Les toitures des constructions auront des pentes de 20° minimum. Pour les extensions des constructions existantes, la pente de la toiture pourra suivre celle du bâtiment existant.

Les toitures des abris pour animaux limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être à une pente.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (sauf clôtures agricoles et forestières)

Les séparations de propriété doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale composées d'essences locales et variées. Si elles utilisent des matériaux, ceux-ci seront de même teinte et en harmonie avec les façades du bâtiment principal (les plaques de béton de hauteur supérieure à 0,50 mètre entre poteaux sont interdites). La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf réglementation spécifique.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

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

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux, teinte, etc.).

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée auprès de la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol implantées dans le milieu naturel devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les CAUE, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

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

## **Section III -**

### **EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Le long de la RD205, il n'est autorisé qu'un accès par propriété.

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

##### **Assainissement :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

---

## GLOSSAIRE

- AFFOUILLEMENT
- ALIGNEMENT
- ANNEXE
- BAIES
- COMBLE
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
- DEPOT DE MATERIAUX
- DEROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)
- EMBLACEMENT RESERVE (ER)
- EMPRISE AU SOL
- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE
- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)
- EXHAUSSEMENT
- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- INSTALLATIONS CLASSEES
- LARGEUR DU TERRAIN
- LOTISSEMENT
- OPERATION GROUPEE
- PLACE DE STATIONNEMENT
- SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)
- SURFACE DE PLANCHER
- VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC
- VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)
- UNITE FONCIERE
- ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)
- ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

## AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et, si sa profondeur excède 2 mètres.

## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public, d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

## ANNEXE

On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz, etc.

## BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Il convient d'entendre par baie principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques, seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du Code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres à rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage) ;

- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;

- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.

### COMBLE

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse.

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut, par voie d'expropriation.

### DEPOT DE MATERIAUX

Ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans un terrain, en particulier dans une cour ou un jardin.

### DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4).

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre.

Le DPU est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) d'un PLU approuvé ou sur tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (commune, département, Etat, ...), en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire du droit de préemption se prononce en faveur ou non de cette acquisition.

Le terrain peut alors être acquis au prix fixé après accord amiable entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption ; à défaut le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme.

### EMPLACEMENTS RESERVES

(se reporter à l'Article L.152-2 du Code de l'urbanisme).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le PLU est opposable au tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire du terrain, qu'il soit procédé à son acquisition.

La date de référence de l'opposabilité au tiers du PLU, correspond au plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le PLU faisant apparaître la zone dans laquelle est située l'emplacement réservé.

La collectivité ou le service au bénéfice duquel le terrain est réservé, doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, la collectivité ou le service public, fixe le prix du terrain et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée par le propriétaire à l'autorité compétente.

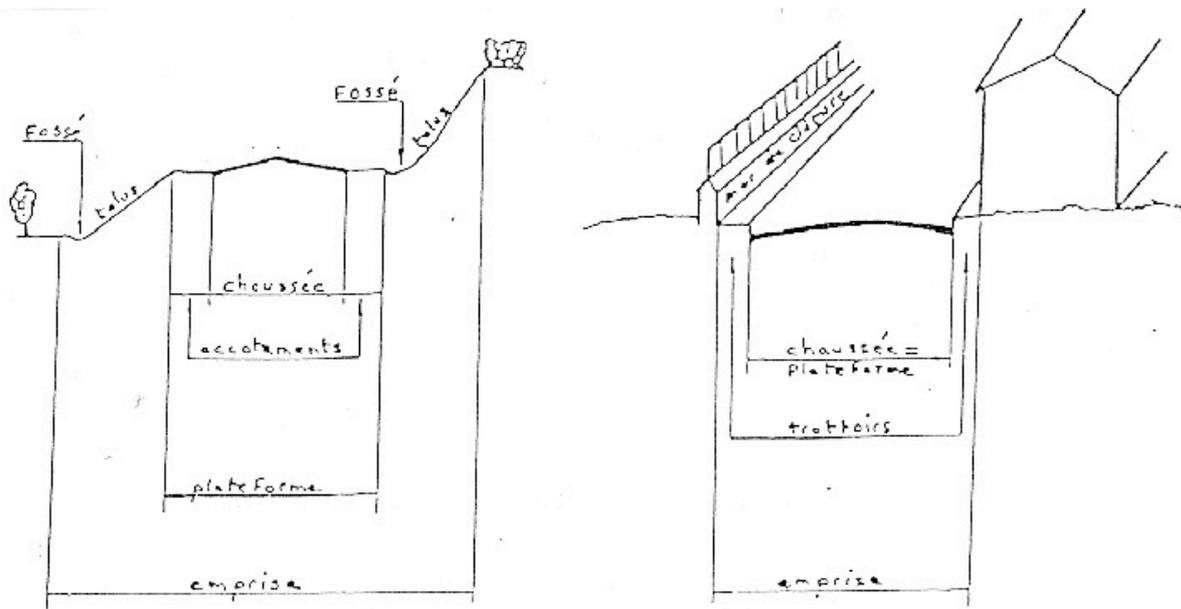
Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### EMPRISE AU SOL

Projection du bâtiment sur le sol.

### EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE



L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

### ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

(se reporter à l'Article L.113-1 et à l'Article L.113-2 du Code de l'urbanisme).

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (*article L.311-1 nouveau Code forestier*).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier (*livre I nouveau code forestier*)
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (*article L.222-1 nouveau code forestier*)
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

### EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elle est entendue comme la distance observée entre tous points du bâtiment et les limites du terrain (limites latérales et fond de parcelle) sur lequel le bâtiment s'implante.

### INSTALLATIONS CLASSEES

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

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

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

### LARGEUR D'UN TERRAIN

La largeur du terrain est la distance comptée entre deux points situés sur chacune des limites séparatives latérales du terrain ; cette distance est parallèle à la voie qui dessert le terrain et est comptée à l'endroit où l'implantation du bâtiment est envisagé en cas de construction.

### LOTISSEMENT

(Se reporter à l'Article L.315-1 et suivants et à l'Article R.315-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée, n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est considérée comme une opération d'aménagement et est subordonnée à une autorisation préalable.

Lorsqu'un PLU a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles de PLU s'appliquent alors.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

### OPERATION GROUPEE

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

### PLACE DE STATIONNEMENT

Les dispositions fixées à l'article 12 de chacune des zones du présent règlement considèrent qu'une place de stationnement occupe au minimum 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain faisant l'objet d'un aménagement, compte des espaces de circulation et de dégagement nécessaires.

### SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

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

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que les procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au PLU et y figurent en annexe.

### SURFACE DE PLANCHER

(Article L.111-14 du Code de l'urbanisme)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs déduction faite :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des points ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### UNITE FONCIERE

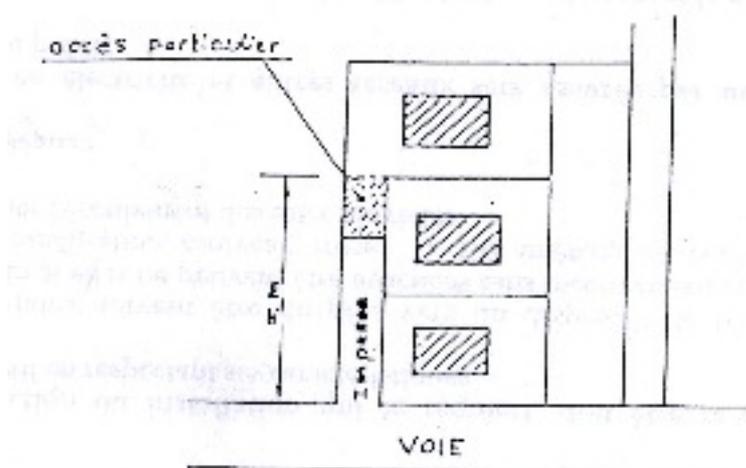
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

### VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC

La notion "visible de l'espace public" renvoie à la partie de la construction ou de l'installation donnant sur la voie principale qui la dessert, qui est visible en se situant sur cette voie face à la construction ou à l'installation.

### VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies privées en impasse et des accès particuliers est limitée à 10 mètres en zones urbaines, dans un souci de limiter l'urbanisation (à usage d'habitation) en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, accès secours/incendie, etc...).



### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution, etc...

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

(Article L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation

- de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

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

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

### ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERÉ (ZAD)

(Article L.212-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité possède un droit de préemption sur les terrains pouvant être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte créant la zone.

Les ZAD sont créées par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

---

## EXTRAITS DU CODE CIVIL

### ARTICLE 646

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

### ARTICLE 647

Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée à l'article 682.

### ARTICLE 648

Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

### ARTICLE 663

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou établi à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres.

### ARTICLE 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

### ARTICLE 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

### ARTICLE 677

Ces fenêtres ou jour ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez de chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

**ARTICLE 678** : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

**ARTICLE 679** : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

**ARTICLE 682** Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

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

# CHARTRE ARCHITECTURALE

*à l'usage des particuliers et des élus*



*L'église de Serans a l'air d'une poule qui couve ses poussins...  
On voit ici combien les masses sont expressives de loin, par  
leur plan et leur emplacement. Les belles dispositions n'expriment  
rien de précis, mais suggèrent mille choses. Il en est  
ainsi d'une belle sculpture :  
on ne la voit pas encore distinctement qu'elle émeut déjà...*

**AUGUSTE RODIN**  
*«les cathédrales de France»*



**VEXIN - SABLONS**

## Le Paysage



### PLATEAU DE THELLE

Vaste plateau cultivé en pente douce, il est entaillé d'une multitude de sillons parallèles dont la vallée de l'Aunette, du Mesnil, et du Pouilly. Parsemé de boisements surtout aux abords des vallées humides et de quelques vallons secs, le Plateau de Thelle présente des paysages ruraux authentiques et vivants.



### LA PLAINE DES SABLONS

Vaste espace d'openfields ponctué d'une ligne discontinue de buttes sableuses boisées en sa partie centrale, la grande plaine des Sablons accueille des villages en fort développement urbanistique.



### LA VALLEE DE L'ESCHES ET SES ABORDS

Très urbanisée, la Vallée de l'Esches et ses abords associent espaces de grandes cultures, zones d'activités industrielles et d'habitat, mais aussi de nombreux boisements sur les versants des vallées et des abords de plateau. Elle présente des paysages typiques de rurbanisation.



### COTE DU VEXIN ET VALLEE DE LA TROËNE

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



### LE VEXIN FRANÇAIS

Les panoramas étendus sur le vaste plateau cultivé du Vexin Français sont toujours limités à l'horizon par les boisements des buttes, des vallées encaissées, du haut de talus de la côte du Vexin Français.

Riche d'un patrimoine culturel et architectural remarquable, l'entité est un ensemble large inscrit à l'inventaire des sites.



### LA VALLEE DE L'EPTÉ

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

## L'environnement bâti

### VILLES, VILLAGES

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

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



### HABITAT TRADITIONNEL

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



### HABITAT XIXe DEBUT XXe

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

### HABITAT RECENT

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



# CHARTRE ARCHITECTURALE VEXIN - SABLONS

En règle générale, les maisons individuelles, pour la plupart vendues sur catalogue, respectent peu les styles et matériaux locaux. Des réalisations contemporaines de qualité prônent la discrétion en se dissimulant volontairement dans le paysage. D'autres, en centre bourg, s'intègrent par le jeu de l'alignement.



Loconville

Certaines opérations de lotissement ou d'habitat collectif tentent de concilier tradition et modernité. De nouvelles typologies de constructions s'adaptent au tissu parcellaire ancien. L'emploi de matériaux industriels et traditionnels se marient à une écriture architecturale contemporaine.

## EQUIPEMENTS & ESPACES PUBLICS

Le développement s'est aussi accompagné par la réhabilitation et la création d'équipements publics tels que mairies, écoles, salles polyvalentes, musées, qui ont débouché parfois sur la restructuration complète du centre-bourg.

Ces nouveaux programmes ont souvent donné lieu à des réalisations innovantes sur le plan architectural.



St-Crépin-Ibouvillers

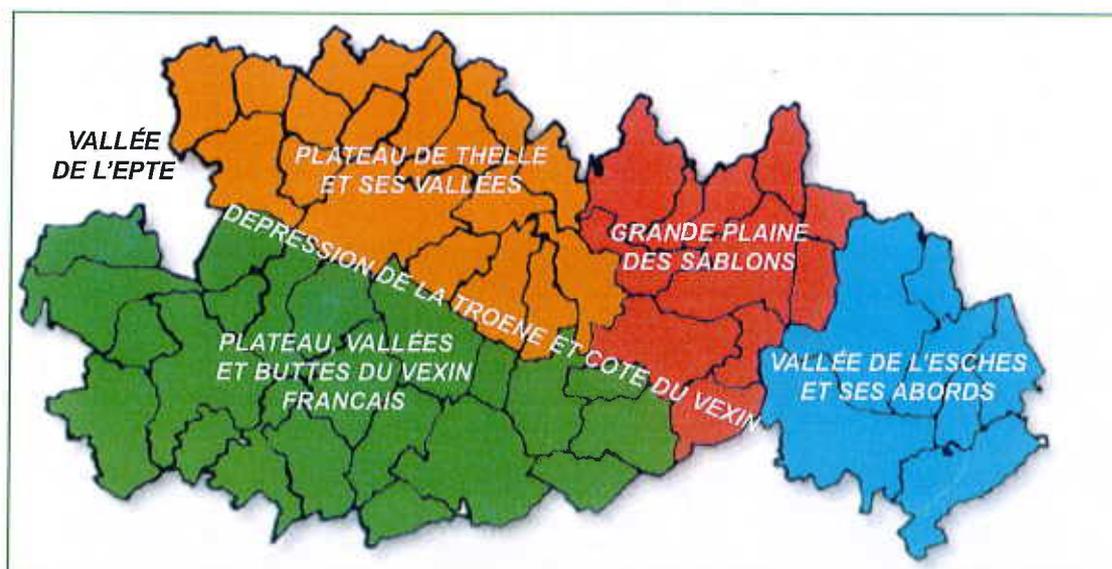
## BATIMENTS D'ACTIVITES

Le développement des activités industrielles s'est surtout concentré sur le canton de Méru et la vallée de l'Esches où se situe la majorité des zones d'activités :

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



St-Crépin-Ibouvillers

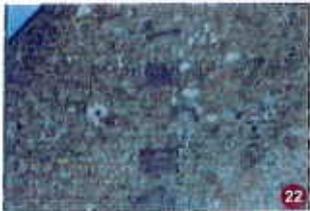
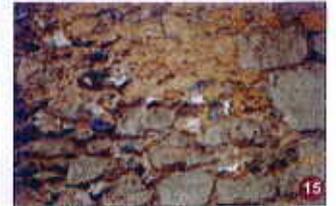




# Les matériaux et les couleurs

Les murs du territoire Vexin-Sablons attestent la richesse des sols :

- Dans la vallée de l'Epte, le plateau de Thelle, la plaine des Sablons, la vallée de l'Esches, on utilise une diversité de matériaux : silex, pan de bois et torchis, brique, pierre calcaire sous forme de moellons. Les murs de brique sont riches de modénatures. Les façades en matériaux composites sont une particularité du territoire.



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

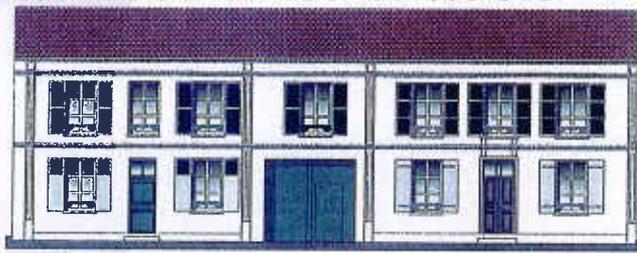


## Les matériaux & les couleurs

## Exemples & conseils

Palettes de couleurs ayant reçu l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.

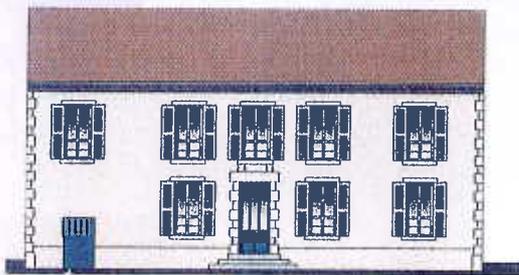
Ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.



CHAUMONT-EN-VEXIN  
F6.13.30 G8.10.13 F8.05.35 80.05.65



MÉRU  
G8.05.81 G2.04.04 G3.05.43 80.13.30



DELINCOURT  
F6.07.77 F8.20.60 F8.10.40



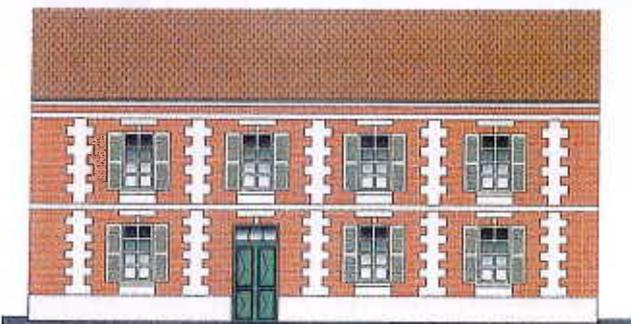
VILLENEUVE-LES-SABLONS  
G0.00.81 G2.30.48 G5.38.13



MÉRU  
80.10.70 80.30.40



CHAVONÇON  
F3.10.80 F8.20.30

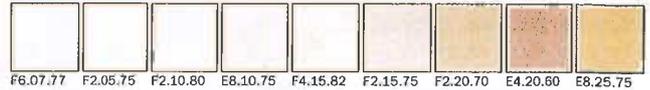


THIBIVILLERS  
80.10.80 80.30.70 80.20.13



CHAUMONT-EN-VEXIN  
80.05.43 80.13.30

### ENDUITS



F6.07.77 F2.05.75 F2.10.80 E8.10.75 F4.15.82 F2.15.75 F2.20.70 E4.20.60 E8.25.75

### PORTES, VOILETS

	MN.01.84	U0.04.84	G8.10.70	Q0.10.70	F2.10.70
MENUISERIES	G0.05.85	S0.04.78	P0.05.75	T0.20.60	D2.20.60
	F2.10.80	J0.05.75	L8.05.75	Q0.10.50	C8.25.45
	E4.05.65	S0.05.65	K2.15.65	S0.30.40	B6.30.40
FERRONNERIES	U0.05.65	N0.10.50	Q0.20.40	T0.20.40	B6.30.30
	W0.05.35	K2.10.30	P0.10.30	T0.20.30	A0.05.35

### BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET AGRICOLES

E8.10.70	F6.10.80	G0.10.70	G4.15.75	G4.10.80
F6.15.75	N0.10.60	Q0.05.55	P0.05.65	G8.20.70



«La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou». «Le volume extérieur d'une architecture, son poids sensible, sa distance peuvent être diminués ou augmentés suivant les couleurs adoptées... La couleur est un puissant moyen d'art ; elle peut détruire un mur, elle peut l'ornier, elle peut le faire reculer ou avancer, elle crée un nouvel espace». Fernand Léger. Les couleurs des façades pour tout bâtiment doivent être choisies en relation avec le milieu environnant.

Pour en savoir plus...

## Les haies & clôtures

La clôture et la haie ont pour fonction de fermer un espace pour en restreindre l'accès. Après les rues anciennes, à l'aspect si homogène, qui assuraient autrefois à la fois l'identité de l'espace public et la préservation de l'intimité de chaque parcelle, les villages ont désormais leurs banlieues, caractérisées par la diversité des clôtures : barrières de béton blanc, fer compliqué, bois verni... Cette multiplicité des formes, des matériaux et des dimensions perturbe la silhouette des communes. Pour redonner un caractère homogène aux rues, la commune et les habitants doivent participer à ce besoin d'exigence de qualité. La réussite est œuvre collective.



### Réussir sa clôture...

#### TYOLOGIE CENTRE-BOURG

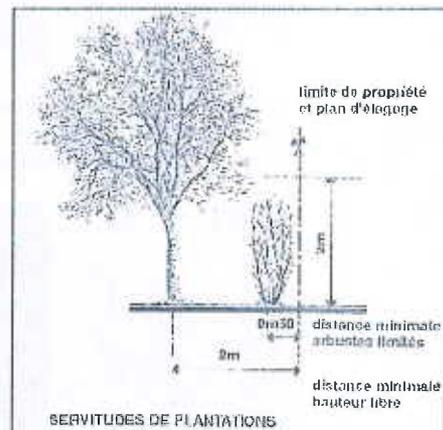
- ❑ Les villages du Vexin et du Thelle, agglomérés autour d'exploitations agricoles en forme de quadrilatère, fermées sur l'extérieur, expliquent l'importance des clôtures, des murs sans ouvertures en moellons de pierre (Serans, Delincourt), avec harpage de briques (Boutencourt, Enencourt-Léage) ou composites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

#### PÉRIPHÉRIE & LOTISSEMENTS

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

#### CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

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



### N'oubliez pas...

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

#### Le végétal :

##### Typologie de plantation :

Dans les villages, la végétation, plus structurée, accompagne la trame urbaine (arbres d'alignement, haies taillées, arbres isolés) pour une mise en valeur réciproque. Dans les extensions récentes ou futures, le végétal devient lui-même structurant pour pallier une organisation du bâti souvent hétéroclite (haies homogènes, mails). Dans les zones rurales, hors des agglomérations, favoriser la plantation de haies champêtres, en liaison avec l'organisation parcellaire typique du bocage. Dans tous les cas, privilégier les essences locales.



donnent un caractère champêtre aux jardins et s'intègrent dans le paysage environnant.

1 2 Des plantes tapissantes forment une clôture en talus.

6 Un grillage et des arbustes composent une barrière paysagère sobre.

7 Pour réussir une plantation de haie avec une croissance spectaculaire, planter sur un film plastique noir de jeunes plants.

6 8 Pour une haie persistante, préférer des haies de charmilles à feuillage marcescent aux thuyas.

3 4 5 Les haies composées



« Une haie taillée est une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange.  
Une haie libre est une association d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, champêtres ou ornementaux. »



« Une haie brise-vent est une haie à plusieurs étages : arbres ou grands arbustes en haut, arbustes caduques ou persistants en bas.

Une bande boisée est un brise-vent d'au moins 2 m de large à la base, composée d'arbres et d'arbustes persistants. »



Sources : « Plantons dans l'Oise » - Dominique Soltner

Pour en savoir plus...

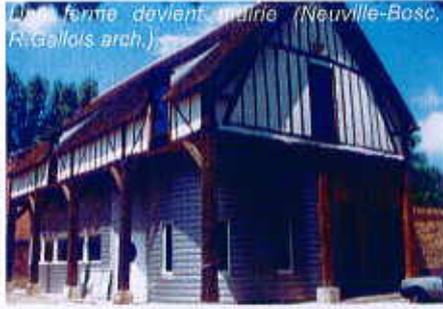


## La réhabilitation

La réhabilitation contribue à la sauvegarde du patrimoine et à la préservation de l'identité d'un territoire en offrant à tous un environnement construit plus gai et plus accueillant. En outre, elle permet à la collectivité de réaliser des économies d'espace, de réseau et de desserte.



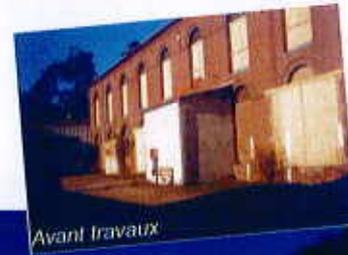
Réhabilitation (Delincourt).



Une ferme devient mairie (Neuville-Bosc, R. Gallois arch.)



Maison pour les jeunes (Villars-sur-Trie, J. Bonnard arch.)



Avant travaux



Reconversion d'un bâtiment industriel en musée (Méry, Lusso et Laurent arch.)

### DIAGNOSTIC

Etabli par un expert, il définit la nature et l'étendue des travaux à réaliser :

- vérification de l'étanchéité de la toiture et de la zinguerie
- vérification de la bonne stabilité des murs
- interprétation des fissures
- examen de l'état des enduits
- contrôle de l'état des menuiseries extérieures
- observation de l'état intérieur du bâtiment

### REGLEMENTATION PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est obligatoire s'il y a ajout de **surface supplémentaire** ou **changement de destination**. Dans le cas de modification ou d'extension, la construction est soumise à la réglementation du POS ou du RNU (renseignements en mairie).

### DECLARATION DE TRAVAUX

Elle est obligatoire s'il y a **modification de l'aspect extérieur** (ravalement, réfection de toiture, etc...)

### PERMISSION DE VOIRIE

Elle est nécessaire si les travaux nécessitent un échafaudage sur la voie publique ou sont susceptibles d'occasionner la gêne des riverains.

### CONCESSIONNAIRES

La modification éventuelle ou la remise aux normes des réseaux doit se faire conjointement entre les concessionnaires et l'entreprise réalisant les travaux.

### COMPETENCES

Le recours à un architecte offre la garantie du savoir-faire et d'une responsabilité décennale.

En cas de modification de structure, faire réaliser une étude technique par un ingénieur.

### SUBVENTIONS ET DEDUCTIONS FISCALES

Plusieurs dispositifs incitatifs ont été créés :

d'une façon générale, les travaux d'amélioration et de ravalement de l'habitat autorisent une déduction partielle des impôts.

Localement, une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) ou une aide au ravalement peuvent exister.

### N'oubliez pas...

**Evaluer le coût des travaux en listant les postes**

**STRUCTURE** : maçonnerie, charpente

**INTERIEURS** : isolation, chauffage, électricité, plomberie, peinture, revêtement de sols, menuiserie...

**ENVELOPPE**: ravalement, menuiseries extérieures, couverture...

**AMENAGEMENTS EXTERIEURS**: remblais, plantations, muret, pavage, clôture, etc...

**DEVIS**

Les devis établis par les entreprises sont gratuits ; plus la demande est claire (plans cotés et description précise), plus l'analyse des devis sera simple pour le choix du mieux-disant. Toujours demander l'assurance professionnelle des entreprises choisies

**PLANNING**

Faire établir un planning de chantier pour l'intervention des corps de métier en y intégrant une marge de souplesse, toute erreur ou retard d'une entreprise se répercutant généralement sur les autres. Les délais d'approvisionnement peuvent être très longs

**MATERIAUX**

Le choix des matériaux extérieurs doit être réfléchi. Le conseil de professionnels est recommandé pour la connaissance du contexte architectural et les techniques de ravalement.



Restructuration d'une grange - F.X. Legenne, architecte (Picardie)

- 1 Le volume principal a été conservé, les fenêtres ont été redistribuées sur les façades existantes.
- 2 La porte charetière a été transformée en baie vitrée avec découpage horizontal.
- 3 Un escalier sculptural anime le grand volume du séjour.

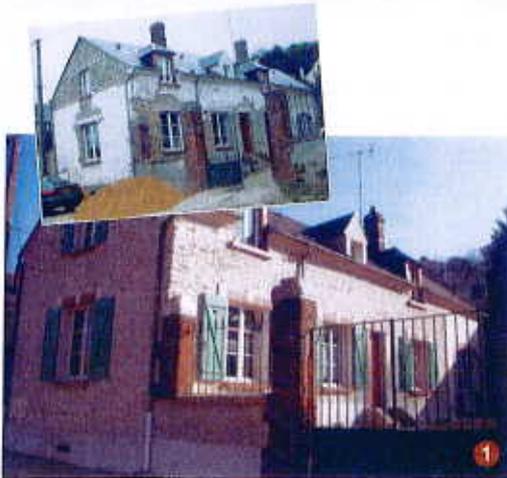
### Ravalements de façades avant / après :

1 Amblainville  
rejointoiement de moellon

2 Hénonville  
travail de pierre de taille

3 Villeneuve-les-Sablons  
réfection des pans de bois

4 St-Crépin-Ibouvillers  
rejointoiement de brique



*Pour en savoir plus...*

## Les constructions neuves

La construction d'une maison peut être une réponse fonctionnelle et formelle, originale et unique, aux besoins précis d'un particulier. Elle est une alternative aux modèles de série vendus sur catalogue par les constructeurs.

L'intervention de l'architecte permet de formaliser des besoins fonctionnels ou esthétiques formulés par le client ; celui-ci se retrouve intimement impliqué dans l'élaboration du projet.

L'architecture est invention et poésie. Au final, le particulier, par cette démarche, aura acquis un produit sur mesure qui correspond, en terme d'usage et d'image, à son mode de vie, à ses moyens financiers.



Les Constructions du Vexin à Chaumont en Vexin.



### Construire sa qualité de vie...

#### BESOINS & ATTENTES

- ☐ Définir les besoins en terme d'usage (nombre d'occupants, fonctions, pièces fermées ou ouvertes...).

#### LE SITE & LE PROJET

##### Exigence réglementaire :

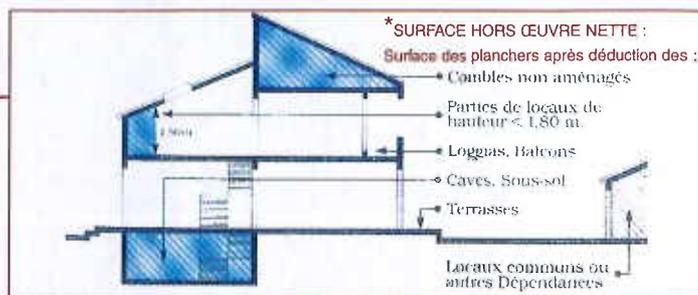
- ☐ Le POS définit la **réglementation** à appliquer et les diverses **servitudes** (implantation, gabarit, aspect, stationnement, plantations). Consultable en mairie.
- ☐ Déposer un **permis de construire**.
- ☐ Au-dessus de 170 m<sup>2</sup> de SHON\*, il est obligatoire de faire appel à un architecte.

##### Contexte environnemental :

- ☐ Harmoniser le projet avec le paysage naturel et bâti.
- ☐ Vérifier si le terrain est situé dans un site inscrit ou à proximité d'un monument classé.
- ☐ Vérifier la proximité d'équipements (école, commerces, gare...)
- ☐ Prendre en compte l'orientation du terrain (vents dominants, ensoleillement...)
- ☐ S'enquérir des risques naturels éventuels (inondation)
- ☐ S'informer des servitudes (droit de passage...)
- ☐ Repérer les nuisances sonores et olfactives

#### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU TERRAIN

- ☐ Obtenir un plan
- ☐ Vérifier la surface par bornage et la topographie (niveau)
- ☐ Missionner une étude sur la nature du sol (portance, besoins de drainage, présence de puits, galeries...)
- ☐ Prendre en compte le végétal existant



#### VOIRIES & RESEAUX

- ☐ S'enquérir des voiries existantes et à venir.
- ☐ Vérifier les conditions de raccordement aux réseaux (électricité, eau, gaz, téléphone, assainissement...) et la situation des émetteurs ou d'un réseau câblé.

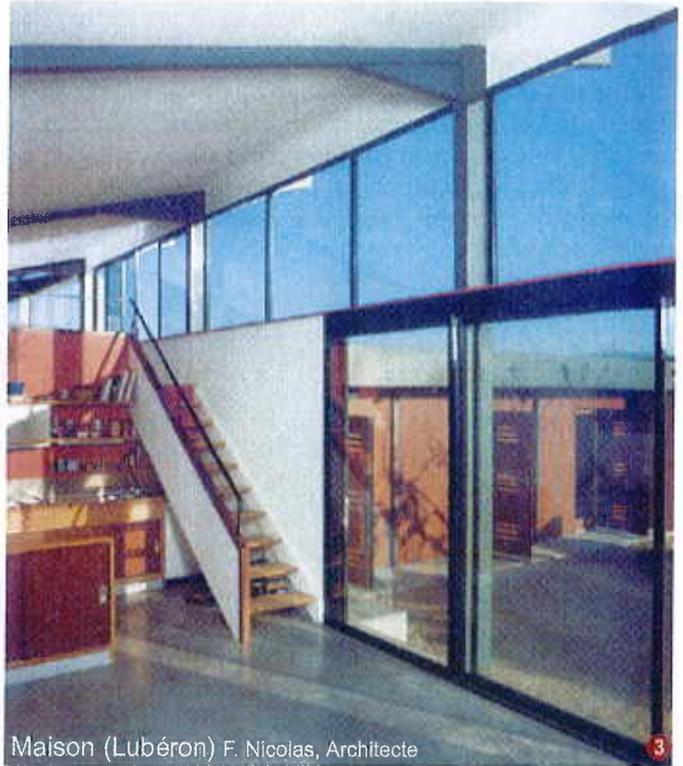
### N'oubliez pas...

**L'implantation :** Préserver le milieu naturel, utiliser la topologie, éviter les nivellements importants ou le talutage systématique. Privilégier l'orientation et la vue.

**Les détails :** L'ingéniosité et la qualité des détails permettent d'optimiser l'espace et le fonctionnement. L'intégration de rangements dans des zones perdues, le cloisonnement mobile pour une mixité d'affectation, l'éclairage, les jeux de niveaux, sont des éléments constitutifs du projet.

**Les matériaux :** Il existe une grande variété de matériaux de façade. Un contraste subtil entre matériau traditionnel et industriel peut être recherché tel le bois avec le béton brut, le bardage métal avec la pierre, la parpaing teinté et la brique. Les transparences sont obtenues par le verre et ses dérivés mais aussi par les panneaux bois à claire-voile ou d'autres matériaux.

**L'intérieur :** Les détails constructifs, une double hauteur de mezzanine, des jeux de niveaux et de décaissés, une rampe, une verrière, une cheminée sculpture, un mobilier intégré sont autant d'éléments dont la combinaison savante contribue à la qualité spatiale du lieu.



- 1 Le pignon sud de l'extension, entièrement vitré, a été traité avec un store sculptural en bois.
- 2 Opération d'habitats groupés en milieu rural respectant l'architecture locale (volumétrie et matériaux).
- 3 Etroite et haute telle une grange, cette maison s'ouvre par ses quatre façades sur la campagne environnante.
- 4 La verticalité de la volumétrie est accentuée par la toiture monopente et la partition de la façade.
- 5 Maison-pont en bois, nichée dans un vallon.

*Pour en savoir plus...*

## Les implantations & annexes

Traditionnellement, l'architecture s'est adaptée au relief et au climat. Les constructions étaient établies soit parallèlement à la rue, le long de celle-ci, ou en retrait, soit perpendiculairement, d'où une succession de pignons et d'un bâti discontinu. Les anciennes maisons ont leur façade orientée au sud, du fait des vents d'ouest. La cour est fermée par des murs de clôture et des dépendances ; en milieu urbain, l'implantation des bâtiments est en front de rue. Les murs de clôture sont traités en continuité avec les bâtiments, dans le même esprit. Les jardins sont clos de haies champêtres et de murs composés des mêmes matériaux que la maison.



Méru - Amblainville. Bâtiment d'activités soigné mais « envahissement » dans le site avec ses éléments annexes.



Bornel. Difficile inscription de maisons récentes.



Thibivillers. Annexes réalisées dans les mêmes matériaux que le corps principal.



Méru. Station d'épuration appuyée sur la roche.



Canton de Chaumont. Habitations en creux de vallon.



Liancourt-St-Pierre. Le volume de la maison ne respecte pas la vue du site.

### S'implanter pour longtemps...

#### QUELQUES PRINCIPES

##### ☐ Regarder le paysage au-delà des limites du terrain.

Cerner les éléments naturels ou bâtis qui le constituent. Ils expliquent le caractère propre du lieu, du quartier qui va accueillir le projet et dont on peut aussi s'inspirer.

##### ☐ Situer le terrain dans le paysage, apprécier son impact depuis les alentours afin d'imaginer les modifications que va apporter le projet dans le panorama.

##### ☐ Regarder son terrain en détails ; observer et noter l'orientation du terrain ; la direction des vents dominants, les types d'accès depuis la rue, les vues intéressantes à conserver ou celles à cacher, la végétation existante, la nature du sol, celle du relief.

##### ☐ Envisager une organisation logique tirant le meilleur profit de l'espace disponible et des caractéristiques de la parcelle :

- La construction s'adaptera au terrain, et non l'inverse.
- Les espaces intérieurs doivent être pensés simultanément avec l'organisation du terrain qui les prolonge.
- La surface réservée aux voies d'accès sera la plus limitée possible.
- La bonne orientation des espaces de vie optimisera l'ensoleillement.
- Des possibilités d'agrandir le bâtiment seront ménagées.
- Le choix des végétaux plantés ne contredira pas les usages projetés du terrain (éviter la surdensité, l'effet d'échantillonnage, ne pas oublier qu'un arbre croît et occupe du volume à maturité, favoriser la facilité d'entretien).

### N'oubliez pas...

#### La réglementation :

- **Le Plan d'Occupation des Soils (POS).** Consultable en mairie. Selon sa position sur le plan de zonage, le terrain est soumis à une réglementation qui lui est propre.
- **Le Règlement National d'Urbanisme (RNU).** Applicable en l'absence de POS. La mairie délivre les conditions d'autorisation de construire au nom de l'Etat.
- **Le Certificat d'Urbanisme.** Acte administratif d'information, créateur de droit, sur les possibilités de construire sur un terrain et sur les conséquences de certaines divisions.
- **Le permis de construire pour une annexe.** A déposer dans le cas d'une construction supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour une surface inférieure, remplir une déclaration de travaux.

#### La nature du sol :

- Demander à un géomètre de procéder à un sondage de terrain (attention aux anciennes carrières, aux infiltrations et inondations, aux remblais, aux pentes)

#### Le niveau d'équipement :

- Evaluer le coût du raccordement aux réseaux publics (voirie, assainissement, eau, électricité, téléphone)
- Gérer les contraintes liées au site : orienter la construction en plaçant un pignon protecteur face aux vents dominants ; lire parti d'un terrain en pente pour jouer avec les volumes ou ménager des points de vue...

#### CONSTRUIRE UNE ANNEXE

Pour une annexe séparée du volume de la maison, l'intégrer à un des murs de la clôture (ex : pignon sur rue).

Respecter, accompagner les pentes de toits de la maison.

Les matériaux de construction seront en harmonie avec la construction principale.

Les annexes peuvent participer à une conception plus contemporaine de la construction.



③ Implantations d'annexes pour des habitations groupées respectant le parcellaire et les matériaux des villages locaux (Verberie - B. Duflos, Architecte)

② ⑦ ⑧ L'implantation réussie d'une annexe au corps principal est toujours le fait d'un plan articulant l'existant à l'ancien en utilisant «l'espace vide» (jardin & végétation, espace public, terrasse...)

④ Travaux importants : pour une implantation paysagère de qualité, l'architecte (B. Mader) et le paysagiste (P. Hannetel) travaillent ensemble. L'architecture révèle et souligne le caractère du lieu qui l'accueille (contraste des masses horizontales et de verticales équilibrées). Station service, baie de Somme, A16.

⑤ L'usage de matériaux de pays permet un mariage du neuf et de l'ancien.

① ⑥ Abri de jardin, cabane de pêche ou de chasse sont l'occasion de marier la nature et la modernité avec élégance (matériaux choisis en fonction du site...)

⑨ Extension d'une écurie pour en faire une maison de vacances. Respect de la volumétrie, des pentes de toit, et aménagement de vues traversantes sur la campagne normande - SAUSSEZEMARE-EN-CAUX - P Chemetov.

*Pour en savoir plus...*

## Les percements & vérandas

Pour tout projet, créer une ouverture doit permettre un bon apport de lumière naturelle, un renouvellement d'air satisfaisant, le choix de vues agréables. Doit s'ajouter un quatrième objectif, qui est une composition harmonieuse des percements sur la façade.



### Avant de percer une façade...

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

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

### LES FENETRES

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

### LES ENCADREMENTS

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

### LES VOLETS

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

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

### LES VERANDAS

- ❑ Un **permis de construire** est nécessaire pour une véranda supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Une **déclaration de travaux** doit être délivrée dans le cas contraire.
- ❑ L'implantation doit être étudiée avec soin. Il faut veiller à l'harmonie et à l'intégration avec le bâtiment contigu.
- ❑ Eviter l'effet «pièce rapportée».
- ❑ Il est préférable d'utiliser des menuiseries fines.
- ❑ L'utilisation de panneau persienné avec lame de verre orientable peut résoudre l'effet de serre en été.

### N'oubliez pas...

- Peindre plutôt que vernir les menuiseries, les portes, les volets.
- Ne pas supprimer les modénatures\* : elles ont souvent un rôle de protection contre les eaux de pluie.
- Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être sobres et s'inspirer de l'existant.
- Utiliser la même couleur pour les ferrures et les volets.
- Eviter la pose de coffre de volet roulant en apparent (en façade).
- Le remplacement des fenêtres améliore l'isolation, mais atténue le renouvellement d'air. Compenser par une bonne ventilation.

### Rappel de la législation

- Code civil, Article 674 : distances requises pour ériger une construction.
- Articles 675 à 680, réglementant les vues sur le voisinage.
- Articles 681, réglementant la collecte des eaux pluviales

\* Modénatures : Proportions et disposition de l'ensemble des moulures qui caractérisent une façade.



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

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

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

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

5 Fenêtre contemporaine en bois.

6 Césures vitrées pour cadrer le paysage.

*Pour en savoir plus...*



## Les extensions urbaines

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

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



Lotissement à St-Crépin.



Lotissement à Parnes



Lotissement à Bornel.



Lotissement à Boubiers.



Habitat collectif à Esches.

### Anticiper les problèmes...

#### LES ETUDES PRÉALABLES

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

### Garantir les chances de succès...

#### LA DEMARCHE

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

pour concevoir un véritable «morceau de ville».

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

#### LES ETUDES TECHNIQUES

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

### N'oubliez pas...

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

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

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

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

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

Lotissement de Bois-Guillaume (ROUEN - 76)

DIDIER LARUE, Architecte paysagiste

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



*Pour en savoir plus...*

## Les entrées et traversées

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



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



Rue de Villeneuve-les-Sablons.



Enfouissement des réseaux aériens à Trie-Château.



Traversée de Thibivillers.



Artère principale et place publique à Méry.

### Anticiper les problèmes...

#### MESURES PRÉVENTIVES

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

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

#### MESURES CURATIVES

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

### N'oubliez pas...

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

MARS 1999

### Rappel de la législation

- **art L.123 et suivants du Code de l'Urbanisme** : Il permet aux communes de fixer dans le POS les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.
- **Loi du 2 février 95** : Renforce la législation de l'affichage, par une obligation de déclaration ainsi que des sanctions à l'égard des contrevenants.
- **Livre 1<sup>er</sup> titre II du Code Rural** : Consacré à l'aménagement foncier rural.
- **Article 52 de la Loi Barnier du 5 février 95, dit amendement Dupont** : Réglemente les constructions autour des grands axes de circulation.
- **Article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme** : Amène les municipalités à anticiper sur leur développement et leur restructuration, et à définir une véritable démarche de projet urbain.



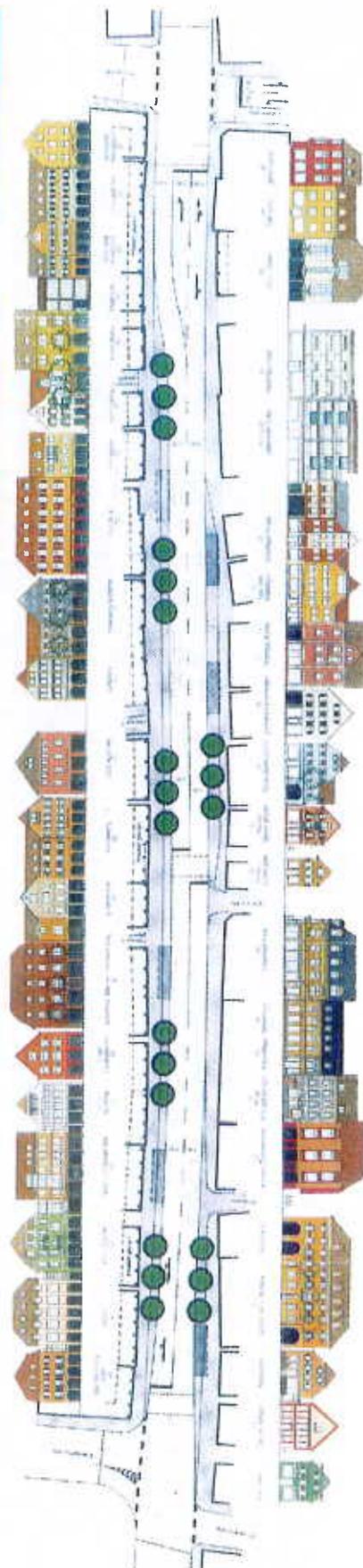
Commune de Bühl (Allemagne)

Réalisation 1985/86 (par les services techniques de la commune)

**Motivations :** Site touristique, au pied de la Forêt Noire, amélioration des bâtiments (restauration), meilleur cadre de vie.

**Objectifs :** Après la réalisation de la déviation (trafic lourd dévié), aménagement de la traversée (RN3), ruelles, rues piétonnes adjacentes. Amélioration du confort du piéton en traversée de rue par une réduction de la largeur de la chaussée et l'élargissement des trottoirs. Création de parkings souterrains avec première heure de stationnement gratuite. Confort à la marche par la pose de pavés béton poncé. Rues à caractère paysagé.

**Trafic :** 16 000 véhicules par jour.



*Pour en savoir plus...*

## Les espaces publics

A la notion d'espace public, on associe souvent l'image de la place du village. Cela est très restrictif car par définition, est considéré comme espace public tout ce qui n'est pas privé et à ce titre, on doit inclure les rues, les trottoirs, les divers délaissés. Centre économique ou culturel, lieu de communication et d'échanges, l'espace public doit bénéficier pour son aménagement d'une réflexion approfondie s'inscrivant dans une démarche globale.

Une mare aménagée devient but de promenade...

Une place publique qui profite aussi aux jeux des enfants...

Un banc, éclairé, propice aux conversations tardives...



Place à Ivry-le-Templé.



Promenade à Villeneuve-les-Sablons.



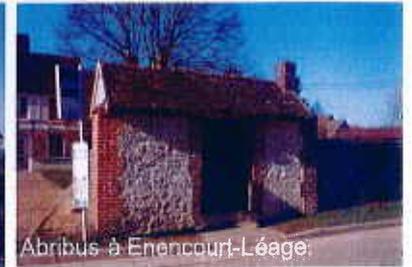
Abribus à Enencourt-le-Sec.



Berges à Boutencourt.



Place publique à Bornel.



Abribus à Enencourt-Léage.

### Garantir les chances de succès...

#### PROJET & CONCERTATION

- Etablir un **projet d'aménagement** avec l'encadrement de professionnels tels que paysagiste, urbaniste, architecte, plasticien, designer, éclairagiste. Associer les différents partenaires à la mise au point et au suivi du projet, et le communiquer au cours de réunions publiques.
- Privilégier le **savoir-faire local** (entretien et réparation).
- Choisir la date des travaux avec attention, pour éviter d'occasionner la gêne des usagers et éviter les mauvaises conditions climatiques.

### Anticiper les problèmes...

#### LES ETUDES PRÉALABLES

##### Analyse du fonctionnement du bourg

- Identifier les **pôles d'attractivité** et les **pratiques** qui s'y développent.
- Diagnostiquer les **problèmes de circulation**.
- Recenser les **points noirs** et **délaissés**, les **vides** et les **dents creuses**.

##### Objectifs

- Maîtrise de la circulation et du stationnement.
- Reconquête piétonne.
- Amélioration de liaisons entre quartiers.
- Requalification des abords de monuments.
- Mise en place de parcours privilégiés (tourisme).
- Mise en valeur du petit patrimoine.
- Recherche d'animation.

#### STRATEGIE FONCIERE

- Evaluer les **possibilités d'acquisition de terrain stratégiques** (proximité d'équipements publics). Des lieux a priori sans vocation particulière (bords de rivière, mares, canal, haies, massifs, lavoirs, puits...) peuvent être fédérateurs d'espaces de qualité.

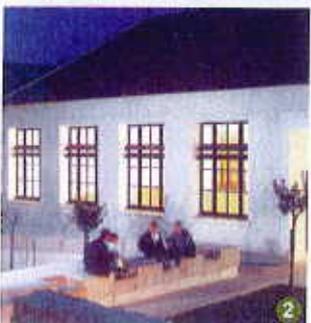
### N'oubliez pas...

**La topologie** : La topologie du lieu peut induire des éléments paysagers tels que rampes, pas d'âne, gradins, emmarchements, talus, murs de soutènement, passerelles, une variété de réponses spatiales qui contribue à l'agrément d'un parcours piéton.

**Les matériaux** : Privilégier les matériaux d'aspect naturel tels que le stabilisé, la brique, la pierre, le béton désactivé, le platelage bois, les dalles gazon ; éviter l'enrobé sur de grande surface. L'usage de différents revêtements de sols permet une affectation lisible des flux de circulation piétons et/ou automobiles.

**Le végétal** : L'accompagnement végétal est partie intégrante de l'identité d'un espace public. Il protège du soleil et des vents.

**L'éclairage et le mobilier urbain** : L'éclairage permet la mise en valeur des lieux publics. Les cheminements piétons peuvent s'agrémenter de bornes lumineuses, spots encastrés, réverbères de faible hauteur. Le mobilier, prescrit généralement sur catalogue peut aussi être conçu par le maître d'œuvre du projet.



**1 2 3** Réhabilitation/extension de la salle des associations à St-Mammes (77) - C. Geoffroy & F. Zonca, architectes.

Dans cet ensemble architectural historique agrémenté de jardins accessibles au public, le mobilier a été intégré soit aux murets de clôture, soit à la colonnade d'un bâtiment contemporain. Les architectes ont ouvert ce lieu aux promeneurs tout en conservant ses limites. Le bâtiment de l'ancienne école, réhabilité et agrandi, devient une salle polyvalente qui s'ouvre sur le jardin composé de trois espaces :

- le jardin de curé, au pied de l'église, avec plantes aromatiques, légumes et fleurs ;
- la pelouse entourée de murs contre lesquels sont aménagés des sièges ;
- en contrebas, la cour minérale de la mairie sert d'espace convivial de récréation.

Un alignement de petits arbres conduit d'un espace à l'autre.



**Reconversion de jardins familiaux en parc public à Issoudun (36) - M. Desvigne & Dalnoky, paysagistes.**

**4 5 6** Les jardins utilitaires ont été remplacés par des compositions ornementales dont un grand carré de pleine terre ceinturé d'un deck en bois. Remise en valeur du cours d'eau par la plantation de joncs, de typhas et iris d'eau qui s'harmonisent avec les saules existants.

*Pour en savoir plus...*

## Les équipements publics

Au-delà de la fonction qui lui est assignée, le bâtiment public est porteur d'image et de symboles ; il interfère plus encore sur son environnement urbain, naturel, architectural, culturel et social ; il constitue de plus un point de repère dans la lecture de la ville et contribue à en renforcer l'identité.



Centre de secours (Méru).



Equipement sportif (Enencourt-le-Sec).



Cour d'école (Méru).



Symétrie contemporaine, école (Fosseuse).



Salle multifonctions (Thibivillers).

### Anticiper les problèmes...

#### LES ETUDES PREALABLES

- Recenser les **besoins** en terme d'usage, de fréquentation, d'évolution démographique, en concertation avec les acteurs locaux.
- Analyser le cadre environnant (données physiques et urbaines), la réglementation du POS, les dessertes, l'attente de la population, puis choisir l'**emplacement**. La réaffectation ou extension de bâti ancien favorise la **revitalisation** d'un centre-bourg.
- Ne pas exclure la possibilité de réaliser une architecture contemporaine respectueuse du site pour un équipement public.
- Estimer les délais, les coûts d'exploitation (entretien, personnel, chauffage). Prévoir l'évolution du bâtiment.
- Etablir un **programme** : document de référence, il permet au maître d'œuvre de disposer d'une base de travail et favorise le dialogue avec le maître d'ouvrage.
- Apprécier les **nuisances futures** (bruit, stationnement, circulation...) de l'équipement créé.

### Garantir les chances de succès...

#### LA CONCEPTION

- Il existe 3 procédures de choix du maître d'œuvre suivant le montant des honoraires :
  - Consultation limitée au recensement préalable et à l'examen des compétences et moyens du candidat.
  - Compétition simplifiée obligatoire avec appel de candidature.
  - Concours d'architecture.

#### LA REGLEMENTATION

- Elle est rigoureuse et induit des contraintes qui concernent aussi bien la largeur des voies extérieures que la qualité de résistance à l'usure d'une moquette (sécurité incendie ERP, accessibilité handicapés, code du travail, normes thermiques, acoustiques, d'usure, etc...)

#### LA COMMUNICATION

- Faire connaître le projet et ses implications à la population locale par un bulletin, une exposition.

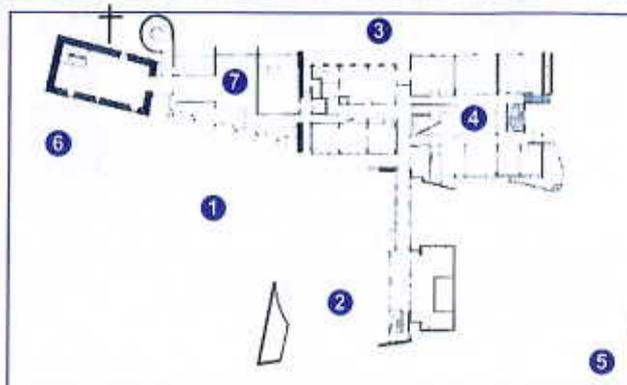
### N'oubliez pas...

**L'architecture** : La réalisation en centre-bourg doit garantir une bonne intégration au tissu existant, notamment par l'emploi de matériaux locaux. Elle ne doit pas constituer un frein à l'innovation : formes et matériaux traditionnels (pierre, brique) peuvent se marier à des matériaux contemporains (béton, bardage métallique) ou naturels (bois).  
La qualité spatiale des lieux d'accueil et des matériaux est un facteur de mise en scène du lieu public.  
Prévoir, dès la conception, les possibilités d'extension pour satisfaire à l'évolution des besoins.

**Le mobilier** : Il est recommandé d'intégrer le poste mobilier et décoration au projet général. La pérennité, la cohérence et les interfaces techniques en seront optimisés.

**Les espaces extérieurs** : La qualité des traitements extérieurs est importante : espace de transition, de distribution ; ils sont aussi vecteurs de la symbolique de l'édifice public. (cf espaces publics).

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



① Les façades sur la place combinent des matériaux locaux granit gris-jaune et paroi d'enduit blanc avec des grandes baies vitrées d'écriture contemporaine.

② L'intérieur de la grande salle du conseil municipal : cylindre vitré avec panneau décoratif d'absorption acoustique et lanterneau central.

③ Respect de l'alignement sur rue par une masse de granit évidée en partie haute, alignement de candélabres élégants structurant la voie.

④ L'espace central de la mairie, lieu de distribution éclairé zénithalement par un lanterneau.

⑤ Le plan du projet exprime bien l'implantation, le travail sur les vides, qualité essentielle du projet.

⑥ La fragmentation des plans de façade successifs et la réalisation de muret bas contribuent à ajuster l'échelle au bâti existant.

⑦ Jardin intérieur paysagé alliant minéral et végétal.

*Pour en savoir plus...*

## Les zones d'activités

Les zones d'activités sont des lieux de vie et de valorisation mais aussi de production et d'échanges. Elles constituent des lieux d'identité territoriale tant pour les entreprises que pour les collectivités. Cependant, nombre de zones d'activités ont oublié la convivialité, l'intégration dans le paysage, la qualité de vie des riverains et des usagers...



Chaumont-en-Vexin



Ivry-le-Temple



Norfond à St-Crépin-Ibouvillers



Bornel

### Anticiper les problèmes...

#### LES ETUDES PRÉALABLES

- ❑ S'assurer de la compatibilité d'affectation d'une zone vis à vis du **POS** et du **Schéma Directeur**.
- ❑ Choisir un **lieu d'implantation** dans le cadre d'une concertation intercommunale ou départementale, guidé par une analyse paysagère (principaux axes de communication, respect des entités paysagères).
- ❑ Etablir un **diagnostic foncier**.
- ❑ Réaliser une **étude de marché** pour l'aspect économique en tenant compte de l'évolution de la demande.
- ❑ Recenser les aides possibles pour le **financement** et la **conception**.
- ❑ Privilégier un **partenariat** entre élus, acteurs économiques, professionnels, administrations (DDE, Chambre de commerce, Semoise, Conseil Régional, CAUE, Associations locales).
- ❑ Missionner les **concepteurs** sur le chantier : ils sont garants de la cohérence, de la mise en œuvre, de la pertinence d'éventuelles adaptations.
- ❑ Associer les **cessionnaires** (EDF-GDF, France Télécom) : l'effacement des réseaux aériens et l'implantation concertée des transformateurs et compteurs sont des éléments fondamentaux de qualité.
- ❑ Favoriser la reconversion de friches industrielles.

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

### Assurer le suivi...

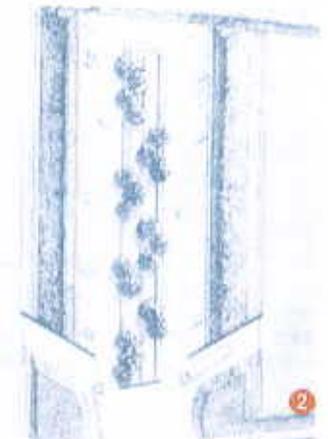
- ❑ Créer une **association** regroupant les entreprises implantées sur le site pour une meilleure concertation dans le traitement des espaces privés, des lieux de stockage, des clôtures, de l'aspect des bâtiments, des enseignes, des parkings visiteurs...

### N'oubliez pas...

- **Accessibilité** : La capacité du réseau routier environnant conditionne l'accessibilité de la zone aux véhicules de fort gabarit (ponts, chaussées hors-gel...)
- **Stationnement** : L'intégration des aires de stationnement peut être résolue par une répartition spatiale ; les traitements paysagers (talutage, masquage), et du sol (dalle gazon, stabilisé) en atténuent l'impact visuel.
- **Végétal** : Une bonne prise en compte des éléments paysagers préexistants et un accompagnement végétal de qualité favorise l'intégration paysagère.
- **Enseignes, stockage & réseaux** : L'implantation des enseignes commerciales, l'affectation des zones de dépôt, la conception des réseaux, la maintenance, sont des points sensibles à intégrer en amont afin d'anticiper les nuisances ultérieures.
- **Mobilier urbain** : Le choix de ses différents éléments doit être cohérent avec le parti d'aménagement ; il contribue à harmoniser et à identifier les lieux.

### Garantir les chances de succès...

- ❑ Elaborer un **Plan d'Aménagement d'Ensemble** intégrant un découpage et un phasage pour être en conformité avec le POS.



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

1 La trame paysagère qui est proposée relativise l'impact du gabarit important des bâtiments créés.

2 Le plan de stationnement montre une répartition qui évite une trop grande surface.

3 La coupe sur la voie principale exprime bien la différenciation automobiles/piétons.

4 Le plan de masse indique les séparatifs proposés : voies secondaires, lagunes, parkings publics.

5 La voie principale d'accès est structurée par les luminaires, les murs, les enseignes, l'alignement des plantations.

6 Des murets bas soulignent le séparatif entre parcelles.

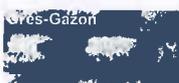
7 Les talus, plantés d'espèces tapissantes, cachent le désordre des stockages extérieurs en pied de bâtiment.

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

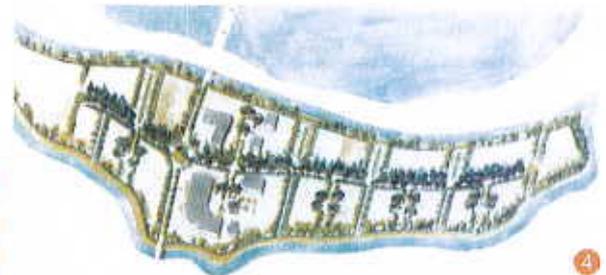
### PALETTE DE MATÉRIAUX DE BÂTIMENT



### PALETTE DE MATÉRIAUX DE SOL



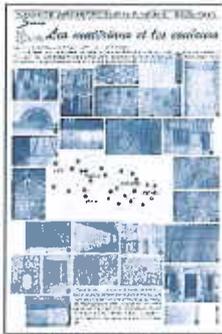
### LA VOIE PRINCIPALE



Pour en savoir plus...



## Sommaire des fiches



*Matériaux  
et couleurs*



*Les haies  
et clôtures*



*La  
réhabilitation*



*Les constructions  
nouvelles*



*Les  
implantations*



*Les percements  
et vérandas*



*Les extensions  
urbaines*



*Les entrées  
et traversées*



*Les espaces  
publics*



*Les équipements  
publics*



*Les zones  
d'activités*

### ADRESSES UTILES

DISTRICT DES SABLONS, 2, rue du Méru  
60175 WILLENEUVE LES SABLONS tél : 03.44.22.01.60

DISTRICT DU VEXIN-THELLE, 7, rue du Château  
60100 ENENCOURT-LE-SROU tél : 03.44.48.18.11

AMM, 14, rue Jean Racine  
60000 BEAUVAIS tél : 03.44.48.51.30

CAL PACT ARIM DE L'OISE, 28, rue du Pont d'Araoie  
60000 BEAUVAIS tél : 03.44.02.21.93

MAISONS PAYSANNES DE L'OISE, 16, rue de l'Abbé Gellée  
60000 BEAUVAIS tél : 03.44.46.77.74

ARCHITECTES DES BATIMENTS DE FRANCE Palais National 60200 COM-  
PIEGNE tél : 03.44.38.69.40

CAUE DE L'OISE La Cabotière Parc du Château BP 439  
60635 CHANTILLY tél : 03.44.58.00.58

ASSOCIATION DES AMIS DU VEXIN FRANÇAIS J.J. GUILLAMBERT  
12, rue de l'Isle 95810 GRISY-LES-PLÂTRES tél : 01.34.66.62.66

Subdivision de l'Équipement Beauvais-Clerf (Canton de Chaumont-en-Vexin)  
78, rue des Cheminots 60000 BEAUVAIS tél : 03.44.12.10.10

Subdivision de l'Équipement Meru (Canton de Meru)  
7, rue Anatole France BP 199 60111 MERU tél : 03.44.52.64.30

Département de Fabrication et de l'Aménagement du Tertiaire (DAMAT), BP 317  
32 bis, rue Bosaquet 60021 BEAUVAIS Cedex tél : 03.44.31.46.10

ORDRE DES ARCHITECTES DE PICARDIE  
15 rue Marc Sangnier 80000 AMIENS tél : 03.22.02.06.83

### FABRICANTS

Briques, toitures, parterres  
Briqueterie d'Yverna, 5 Absconne route de Paris  
60000 Yverna tél : 03.44.02.06.82

Fabricant de C.A.E.B (chaux aérienne éteinte pour le bâtiment) : Usine et dépôt  
BORAN, PRECY SUR OISE tél : 03.44.27.70.03

Tuiles  
Tuilerie Haquet Pétel  
60950 SAINT-DENIS-DE-FLY tél : 03.44.82.50.04

## REPERES REGLEMENTAIRES

**Renseignements et imprimés disponibles en mairie ou en D.D.E (subdivision de l'arrondissement du projet).**

### LOI SUR L'ARCHITECTURE DU 3 Janvier 1977

Le recours à l'architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface hors œuvre nette inférieure (S.H.O.N.) à 170 m<sup>2</sup>. Il est recommandé de confier à un architecte la conception du projet et la conduite des travaux pour assurer gain de temps et de qualité.

**Dans tous les cas, il est néanmoins possible, le plus en amont du projet, de bénéficier de l'assistance architecturale du CAUE. Ce service départemental gratuit permet de recueillir l'avis et les conseils d'un architecte consultant. Cependant, en aucun cas, ce service ne peut conduire à une prise en charge de la maîtrise d'œuvre du projet.**

### DECLARATION DE TRAVAUX ET PERMISSION DE VOIRIE

Concerne les constructions et extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup>, les modifications d'aspect extérieur et les clôtures.

Avant de procéder à un ravalement ou la construction d'une clôture, il est impératif d'établir une déclaration de travaux. Cette déclaration officielle renseigne les administrations compétentes et prémunit contre les éventuelles plaintes pouvant émaner de tiers. L'administration communale dispose de deux mois maximum pour donner son accord. Les travaux ne doivent pas débuter avant l'obtention d'un avis favorable.

Les travaux de ravalement nécessitent en général l'édification d'un échafaudage sur la voie publique. Une autorisation préalable doit être demandée à la ville par simple lettre émanant de l'entrepreneur ou du propriétaire. Il est souhaitable d'informer les concessionnaires des différents réseaux visibles en façade afin que les modifications souhaitées ou nécessaires puissent se faire en coordination avec le ravalement (France Telecom, E.D.F..).

### POS

Le Plan d'Occupation des Sols est composé d'un plan de zonage, d'un plan de servitudes et d'une réglementation. Chaque terrain est soumis à une réglementation qui lui est propre.

### RNU

Le RNU (Règlement National d'Urbanisme) est applicable en l'absence de P.O.S.

### CODE DE L'URBANISME (art L.123 et suivants)

Permet aux communes de fixer dans le POS les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

### PERMIS DE CONSTRUIRE

Concerne les constructions, extensions et réhabilitations supérieures à 20 m<sup>2</sup> et les changements d'affectation et modifications d'aspect extérieur de constructions existantes. Le volet paysager du permis de construire concerne l'insertion paysagère du projet dans le site.

### CERTIFICAT D'URBANISME

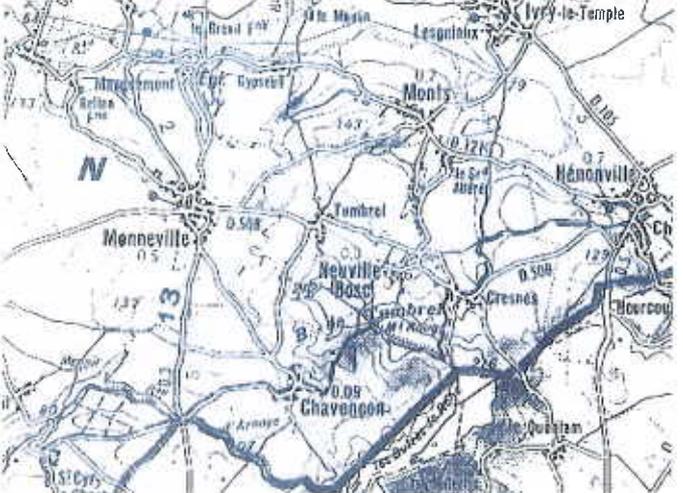
Atteste de la constructibilité du terrain (zonage, viabilisation, servitudes...) Son délai d'obtention est de 2 à 3 mois. Il est valable un an à partir de sa délivrance.

### LOI DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (31/12/1913) ET DES SITES CLASSES (02/05/1930)

Le Vexin Français est un site inscrit par arrêté du 25 octobre 1974, édictant un règlement spécifique pour permettre de construire en respectant les lieux.



Les Buttes de Rosne sont site classé par décret du 23 janvier 1996.



### LOIS RELATIVES AUX OPERATIONS PUBLIQUES

**LOI MOP** du 12/07/85 décret du 29/11/93

Concerne la rémunération de la maîtrise d'œuvre des marchés publics.

**LOI PAYSAGE** du 08/01/93 décret 94-408 du 18/05/94

Porte sur le volet paysager des permis de construire pour l'insertion des bâtiments dans le site.

### LOI DE RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 02/02/95 art 52-1 et art L.111.1.4 réglementant l'implantation des constructions par rapport aux axes routiers de circulation importante.

Renforce aussi la législation en matière d'affichage, instaurant une obligation de déclaration ainsi que des sanctions à l'égard des contrevenants.

### LOI SUR L'EAU n°92-3 du 03/01/1992

Définit les nouveaux objectifs en matière de protection et de gestion de l'eau.

### LEGISLATION EN MATIERE D'AFFICHAGE (79-1150 du 29/12/1979)

Réglemente la publicité, les enseignes et préenseignes dans le domaine public. La loi du 02/02/1995 pose le principe d'une interdiction générale de la publicité en dehors des agglomérations.

### LOI EN MATIERE D'AMENAGEMENT FONCIER RURAL (livre 1er, titre II du code rural)

Dispositions favorables à la protection et à l'implantation d'éléments fixes du paysage dont les haies, plantations d'alignement, talus et berges.

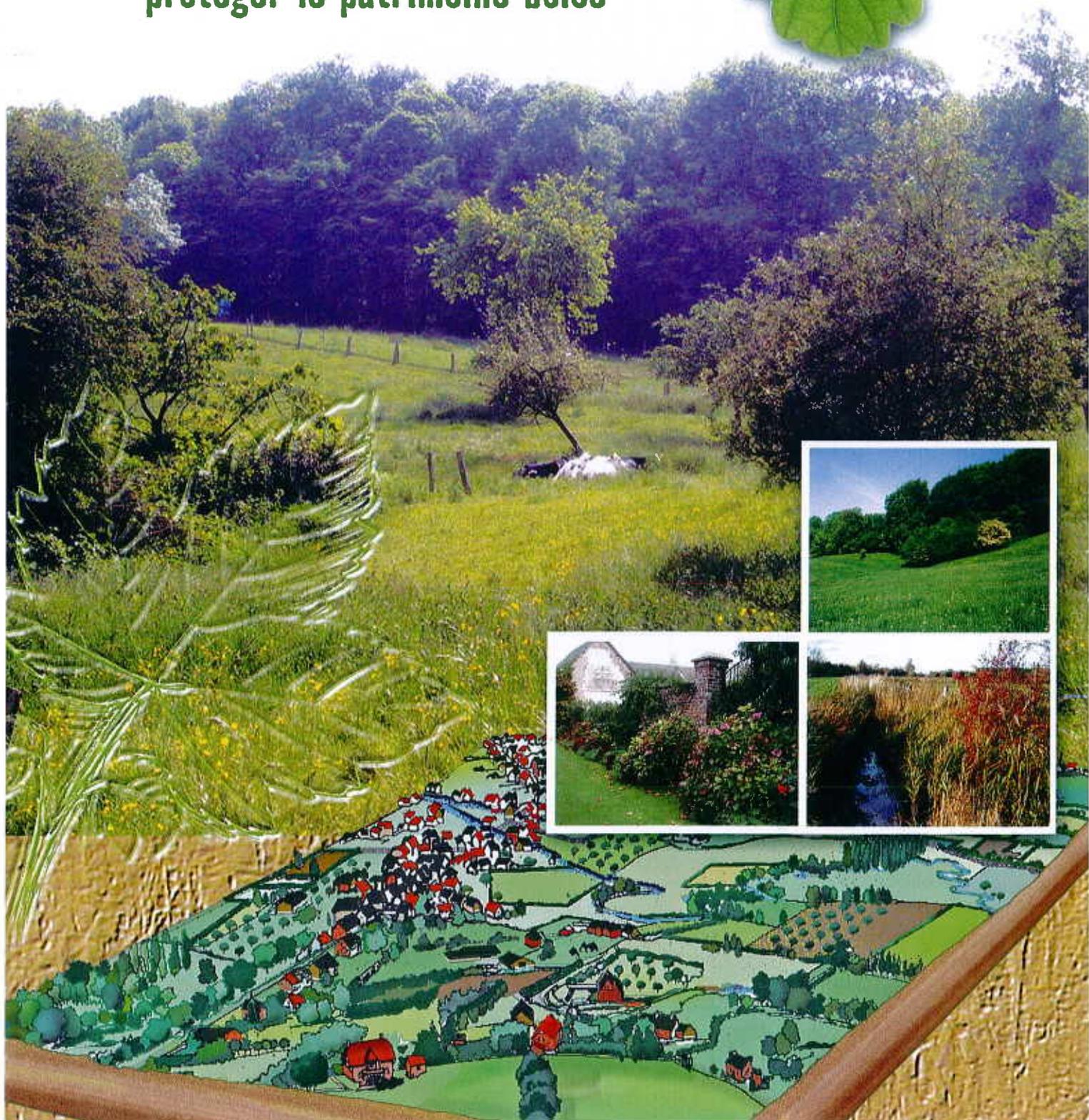
Pour en savoir plus...

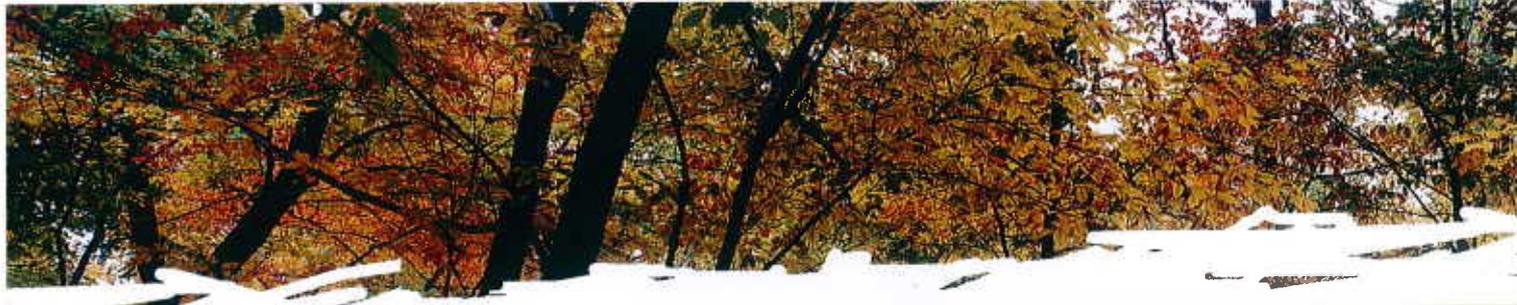
CAUE DE L'OISE



# Arbres et haies de Picardie

Observer, projeter, gérer et  
protéger le patrimoine boisé





## Adresses utiles

- **Conseil Régional de Picardie**

11 Mail Albert 1er 80026 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 97 37 37  
Courriel : [webmaster@cr-picardie.fr](mailto:webmaster@cr-picardie.fr)

- **Direction Régionale de l'Environnement - Picardie (DIREN)**

56 rue Jules Barni 80040 AMIENS Cedex Tél : 03 22 82 90 40 Fax : 03 22 97 97 89

- **Centre Régional de la Propriété Forestière Nord Pas de Calais - Picardie (CRPF)**

96 rue Jean Moulin 80000 AMIENS Tél : 03 22 33 52 00 Fax : 03 22 95 01 63  
Courriel : [nordpicardie@crpf.fr](mailto:nordpicardie@crpf.fr)

- **Conservatoire des Sites Naturels de Picardie**

1 place Ginkgo, Village Oasis 80044 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 89 63 96 Fax : 03 22 45 35 55  
mél : [contact@conservatoirepicardie.org](mailto:contact@conservatoirepicardie.org)

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de la Somme**

5 rue Vincent Auriol 80000 AMIENS Tél : 03 22 91 11 65 Fax : 03 22 92 29 11  
Courriel : [caue80@caue80.asso.fr](mailto:caue80@caue80.asso.fr) et Site internet : [caue80.com](http://caue80.com)

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Aisne**

34 rue Serurier 02000 LAON Tél : 03 23 79 00 03 Fax : 03 23 23 47 25  
Courriel : [caue02@tiscali.fr](mailto:caue02@tiscali.fr) et Site internet : [caue02.com](http://caue02.com)

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Oise**

La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY Cedex  
Tél : 03 44 58 00 58 Fax : 03 44 57 76 46  
Courriel : [caue60@wanadoo.fr](mailto:caue60@wanadoo.fr) et Site internet : [caue60.com](http://caue60.com)

### Crédit photos :

CAUE de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme ; Conservatoire des Sites Naturels de Picardie (photo p.8), CRPF

### Crédits illustrations :

CAUE de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme, CRPF et Grand Nord

### Ont contribué à la rédaction de cette brochure :

Jacques Barret, Bertrand Bès, Joël Byé, Claire Coulbeaut, Thérèse Rauwel, Gérald Reman, Bruno Stoop,  
F-X Valengin

Avec le soutien financier du Conseil Régional de Picardie et de la DIREN - Picardie



# LE PROJET PAYSAGER DU PARTICULIER

Dans les villes et villages, le bâti domine associé aux jardins, parcs et espaces verts des particuliers. Pour certains quartiers récents ou lotissements, les jardins et les clôtures forment une des principales caractéristiques de l'identité communale contemporaine.

Chaque propriétaire peut aménager son terrain comme il le veut à condition de respecter les contraintes réglementaires. Il a aussi intérêt à offrir les meilleures conditions de vie à ses plantations et favoriser la biodiversité.

## Concevoir simultanément l'aménagement de la parcelle, l'implantation des bâtiments et la gestion à long terme

L'aménagement d'une parcelle répond aux ambiances de vie recherchées par le propriétaire : jardin, bosquet, potager... et à des besoins fonctionnels : stationnement, desserte automobile, stockage, espace de jeux...

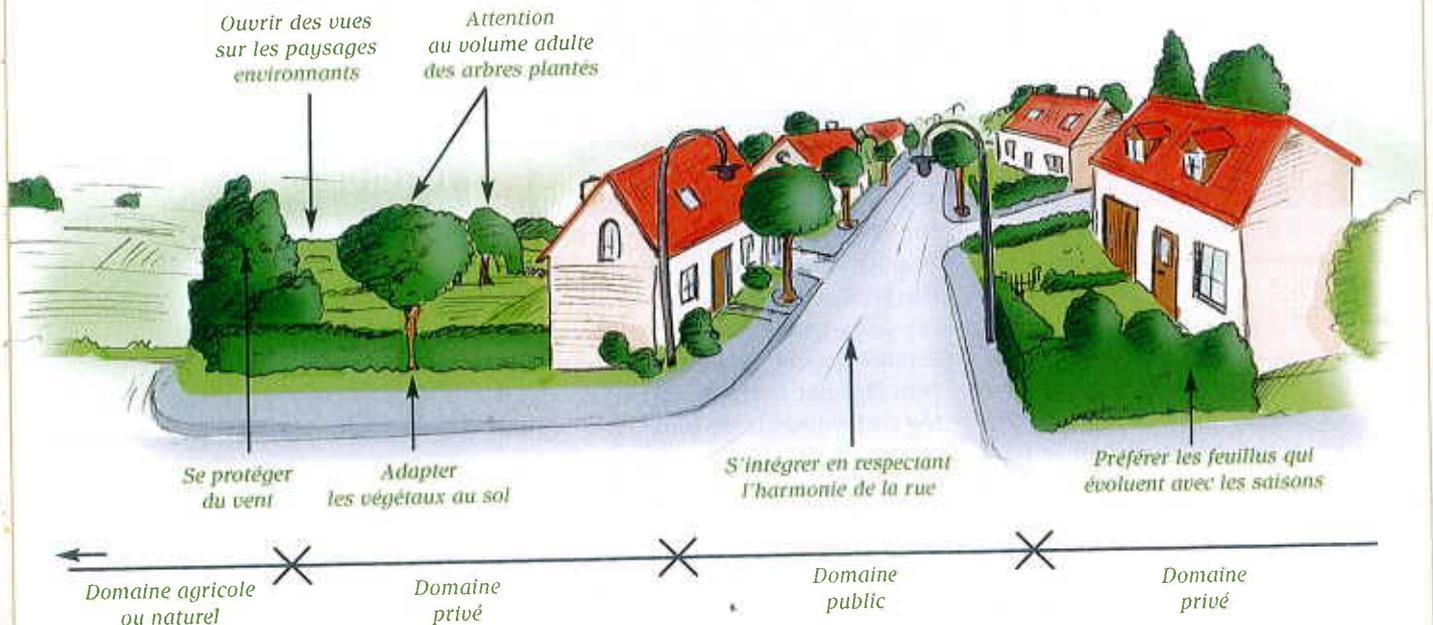
Pour garantir les conditions de vie et de développement à long terme des plantations, il faut tenir compte de l'ensemble des paramètres :

- la nature du sol et du sous-sol,
- le relief avant travaux et après travaux (déblais, remblais...),
- la présence de l'eau, l'ensoleillement, les vents dominants,
- la présence de bâtiments à proximité soit sur la parcelle soit sur les parcelles voisines ou l'espace public,
- la taille des végétaux à l'âge adulte.

## S'insérer dans le paysage en respectant le code civil et le règlement d'urbanisme

La plantation d'arbres ou de haies obéit à des règles générales décrites dans le Code Civil (articles 667 à 673) et dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ou, si la commune en possède un, dans le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.). Ces règles imposent la prise en compte de l'environnement existant (paysager, bâti

Pour le choix des végétaux, tenir compte de l'exposition au soleil, aux vents...



Veiller aux transitions entre les différents domaines

INSCRIRE : le végétal dans les projets

et arboré) pour tout projet afin d'en faciliter l'insertion et assurer une continuité paysagère.

Les plantations de haies ou d'aménagement, ainsi que l'abattage de plantations existantes peuvent être soumis à autorisation. Il faut étudier les éventuelles servitudes d'urbanisme appliquées à la parcelle, liées soit aux réseaux aériens (électricité et téléphone), souterrains (cavités, réseaux, gaz...) soit à une protection particulière: une zone de protection spécifique (ZPPAUP), aux abords de monuments historiques ou dans un site classé (se renseigner en Mairie). Le Code Civil s'attache au respect du voisinage: éviter par exemple d'occulter totalement le terrain riverain de l'ensoleillement par des plantations de grande hauteur.

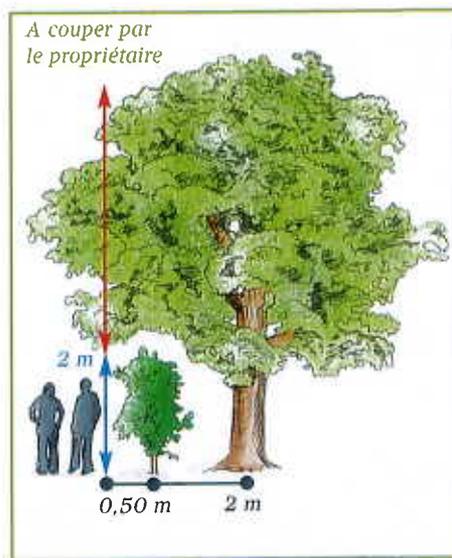
Les règles du Code Civil sont différentes pour les végétaux âgés de plus de 30 ans ou si la faible distance résulte d'une division de parcelle postérieure aux arbres. Pour les arbres, on aura intérêt à prévoir le développement adulte et donc une distance de plantation de l'ordre de 6 m vis-à-vis de la limite de la propriété.

Les végétaux plantés sur la limite séparative sont considérés comme mitoyens et les frais d'entretien sont à partager. On peut contraindre un voisin à couper les branches qui dépassent



L'aménagement de la parcelle ne doit pas porter préjudice aux parcelles voisines et à l'espace public

sent mais seul le propriétaire réalise les travaux nécessaires. En revanche, les racines envahissantes peuvent être coupées par le riverain.



## Le "volet paysager" du permis de construire

Dans le cadre du permis de construire, la description des plantations existantes avant travaux (abattues ou conservées) et des plantations futures est obligatoire. Elle est mentionnée dans le «volet paysager» qui comprend: la note écrite, le plan de masse, sur les photographies et les perspectives avant/après travaux.

## Favoriser le maintien d'une faune diversifiée et variée

Un paysage vivant dépend aussi de la diversité et de l'importance de la faune naturelle. Certains gestes simples favorisent la biodiversité à l'échelle de la parcelle individuelle:

- la plantation de haies mixtes plus favorables à la biodiversité qu'une haie mono spécifique.

- la pose de nichoirs adaptés à différentes espèces, densifie les sites de nidifications potentiels,
- le maintien du lierre sur le tronc des vieux arbres nourrit la faune en période hivernale grâce aux baies produites par l'espèce et augmente les potentialités de nidification,
- le stockage de branches issues des produits de taille ou d'élagage servira de refuge à des espèces comme le hérisson,
- le compostage des déchets végétaux produira un compost riche avec une faune du sol abondante (vers de terre...) qui nourrira la faune vertébrée (oiseaux et mammifères).



La pose de nichoirs adaptés aux différentes espèces renforcera la biodiversité

## Références

- "Pour ceux qui veulent construire une maison - Étudier avant de décider", C.A.U.E. de la Somme, 2003
- "Plantons dans l'Oise", CAUE de l'Oise
- Site internet juridique Légifrance: <http://www.legifrance.gouv.fr>
- "Cultiver son espace de vie", CAUE de l'Alsne, 2003.
- "Nichoirs & Cie" - B. Bertrand et T. Laversin, Editions de Terran.

# LA TAILLE DANS LES REGLES DE L'ART

*La taille ne peut être improvisée : la connaissance du fonctionnement biologique est indispensable pour éviter de traumatiser l'arbre et le rendre dangereux à moyen terme. Il n'est pas question ici de présenter toutes les techniques de taille, mais de rappeler simplement celles qui sont recommandées pour les arbres : chaque espèce, chaque forme font appel à une ou des tailles spécifiques.*

L'ensemble des feuilles constituent, avec les charpentières, le houppier de l'arbre. Il assure le développement de l'arbre. Toute intervention qui vise à supprimer des branches affaiblira l'arbre si le volume de branches éliminées est trop important. Tailler ou élaguer un arbre impose le respect de règles simples au mépris desquelles on fragilise l'arbre et on le rend dangereux.

## Règles de taille et d'élagage

- Tailler modérément et régulièrement en enlevant 20% du volume foliaire à chaque passage et jamais plus de 40 % ;



- Intervenir sur des branches de faible diamètre sachant que la vitesse de cicatrisation d'une plaie se situe autour de 1 cm par an sur le rayon ;



- Respecter le bourrelet de cicatrisation situé à la base de chaque branche ;



- Ne jamais couper de branche de diamètre proche de celui du tronc ;



- Lorsque les branches sont partiellement coupées, maintenir un tire-sève qui irriguera la plaie et évitera la dégradation du bois mis à nu ;



- Éliminer prioritairement les écorces incluses dont les branches s'effondrent très facilement lorsqu'elles se développent.



## Comment intervenir à bon escient sur les arbres adultes :

Trop souvent, les arbres adultes sont mutilés en raison de la méconnaissance des règles biologiques qui président au fonctionnement de l'arbre : les coupes sont réalisées sans discernement, pour répondre à un besoin. La taille et l'entretien d'un arbre adulte réclament des précautions élémentaires.

## Diagnostiquer précisément les raisons de l'élagage ou de la taille :

- Évaluer le volume des branches à couper et la façon dont ce volume pourra être éliminé en une ou plusieurs fois pour préserver l'arbre et ne pas le rendre dangereux ;
- Éviter tous travaux susceptibles de perturber le fonctionnement racinaire et le bon ancrage de l'arbre : creusement de tranchées, enterrement du collet, dérasement de la couche végétale ou tassement excessif des horizons superficiels par le piétinement.

## Quel type de taille ?

Selon les objectifs de taille définis ci-dessus, on choisira la taille appropriée

Les principales tailles d'entretien des arbres adultes :

### Taille d'éclaircie de houppier

Cette pratique est peu connue dans la mesure où elle requiert des compétences particulières, en particulier la technique du grimper. Elle permet de visiter et d'intervenir sur l'ensemble du houppier de l'arbre qui sera allégé du bois mort, les branches dangereuses peuvent être allégées, haubanées et l'éclaircie peut améliorer l'éclaircissement d'une façade occultée par le houppier de l'arbre.



### Taille de maintien des formes architecturées

Ces tailles, régulières, veillent au maintien de la forme réalisée lors des tailles de formation (arbre têtard, arbres palissés...).



### Taille de mise en sécurité :

Il s'agit essentiellement, dans les lieux fréquentés par le public, d'éliminer le bois mort et toutes branches susceptibles de présenter un danger potentiel en raison de la dégradation de son bois.



### La technique du grimper, préférable à l'utilisation de la nacelle



Dans les arbres adultes, la technique du grimper est particulièrement recommandée car on intervient sur l'ensemble du houppier à la différence de la nacelle qui accède uniquement à la périphérie et génère souvent des tailles sévères.

## Choisir une entreprise qualifiée pour les travaux à réaliser

Planter, abattre et tailler un arbre sont des opérations distinctes qui requièrent des compétences différentes. C'est la raison pour laquelle des qualifications ont été créées depuis 1970. Qualipaysage est une association qui définit et octroie les qualifications correspondantes aux différents travaux auxquels ces entreprises sont confrontées. Pour l'élagage, les qualifications sont référencées E140 et E141, la qualification E141 concerne les grimpeurs élagueurs. Le choix d'entreprises qualifiées ne doit pas être exclusif car de nombreuses entreprises non qualifiées possèdent un savoir-faire et une expérience qui valent qualification.

Tous travaux de taille et d'élagages peuvent faire référence au Cahier des Clauses Techniques Générales, fascicule 35 qui définit les règles des professionnels de l'arboriculture, il est toujours possible pour une commune, de compléter cette référence par un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) qui précisera les règles spécifiques auxquelles l'entreprise devra se soumettre pour la bonne conduite du chantier.

## Références

- *La taille des arbres d'ornement, du pourquoi au comment - Christophe Drénou - IDF Éditions 1999*
- *"L'arboriculture urbaine", L. Maillet, C. Bourgerly, IDF Éditions*
- *La taille et le palissage - David Joyce - Éditions Nathan*
- *Taille et entretien des arbres du patrimoine - guide des bonnes pratiques, CRPF/ Conseil Général de la Somme 2001*

# LE CHOIX ET LA PLANTATION DES VÉGÉ

Un bon choix de plantation, nécessite avant tout l'analyse des références locales que le projet viendra prolonger, conforter ou réinterpréter (voir pages 3 à 24). Il évitera ainsi l'emploi de végétaux et la constitution de structures végétales en totale opposition avec les caractéristiques identitaires du paysage. Pour constituer un cadre végétalisé pérenne et facile à entretenir, le choix des végétaux est donc primordial. Les essences doivent être choisies en fonction de différents critères, sinon le végétal risquerait de mal se développer ou de subir des tailles inadéquates entraînant des mutilations.

## Des essences adaptées et bien associées entre elles

### Quelle forme ?

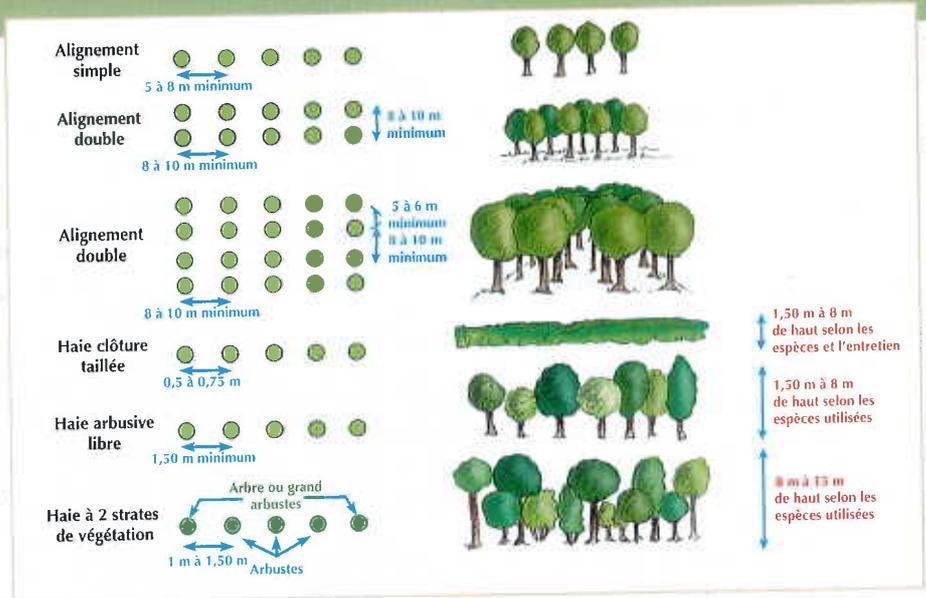
La forme est avant tout un choix esthétique :

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

### Quelle place prévoir ?

Certaines réflexions préalables sont nécessaires

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



### Les dimensions des essences sont classées selon la taille adulte :

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

### Quelles associations ?

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

(homogènes, champêtres, fleuries, brise-vent...). Une composition peut associer des arbres, arbustes, rosiers, plantes vivaces et sa réussite dépend de quelques principes : pour les vivaces et petits arbustes, planter ensemble plusieurs pieds de la même espèce ; utiliser des essences locales comme base de composition, éviter les essences trop horticoles...). Le choix des essences pourra être aussi fonction de l'aspect des feuillages, des couleurs (feuilles et fleurs), des variations au fil des saisons et de la vitesse de croissance...

Pour des raisons sanitaires (maladies, insectes), planter plusieurs espèces quel que soit le projet.

Tenir compte du tempérament de chacune des espèces notamment vis-à-vis des besoins en lumière : le Houx demande ombre et humidité pour se développer, le Fusain d'Europe exige beaucoup de lumière par exemple.

## Réussir sa plantation

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

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

## Choisir des plants de qualité

Les plants sont aujourd'hui vendus sous différents modes de conditionnement : racines nues, mottes ou containers (pot). Les racines nues, moins chères, réduisent la période de plantation par rapport à une motte ou un pot. Lors de l'achat, il faut :

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

## Nommer les espèces avec précision

Pour éviter les confusions entre les espèces, un code international désigne chacune des espèces qui possède ainsi un nom botanique ou scientifique. Il se compose d'un nom de genre suivi d'un nom d'espèce. D'autres informations peuvent s'y ajouter : nom de variété entre guillemets et nom d'hybride précédé d'un X. À vocation scientifique, le nom botanique évite les erreurs lors de la commande auprès du pépiniériste : par exemple, planter du chêne peut conduire à un échec avec le Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*) en présence de calcaire alors que le Chêne sessile (*Quercus petraea*) s'épanouirait mieux sur ce même sol.

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

## Etre vigilant avec les plantes toxiques :

Bien que la très grande majorité des végétaux ne soit pas toxique, il est conseillé de s'assurer de sa non-toxicité auprès de votre pharmacien avant de consommer tout ou partie d'un végétal. Les cas d'intoxication mortelle les plus fréquents résultent de la consommation de branches d'if ou de laurier r é c e m m e n t taillées, déposées dans des pâturages où se trouvent des bovins et équidés.



Le laurier (*Prunus laurocerasus*) fait partie des plantes toxiques



Le nom scientifique identifie l'espèce avec certitude

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

## Eviter d'introduire des plantes invasives :

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



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

## Références

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

# LA GESTION ET L'ENTRETIEN D'UN PATRIMOINE

*La plantation réalisée, un travail constant et régulier de surveillance, d'accompagnement du développement du végétal s'impose sur une durée minimale de 3 à 5 années : il est toujours préférable d'anticiper les opérations de taille par exemple. Une intervention tardive pour tenter de modifier la forme ou d'éliminer des branches trop développées risquerait alors de provoquer des désordres susceptibles de contrarier la pérennité de l'arbre ou de le rendre dangereux à moyen ou long terme. D'une façon générale, les arbres supportent mal les interventions brutales ou excessives et s'accommodent beaucoup mieux, si besoin, de soins réguliers et raisonnables.*

## Les 3 premières années : assurer la réussite de la plantation

Les entretiens des 2-3 premières années visent à assurer la reprise et la croissance des végétaux. Il est donc recommandé de suivre les conseils suivants :

- **Les apports de fertilisants de type engrais sont inutiles :**



ils perturbent la reprise des plants. L'apport de matière organique en surface sera beaucoup plus efficace et limitera l'évaporation de l'eau du sol.

- **Mettre en place un paillage sur 1 m<sup>2</sup> autour de chaque plant** pour limiter la concurrence herbacée principalement graminée. Le pailla-



ge limite l'évaporation de l'eau du sol et réduit les entretiens. Limiter les désherbages chimiques car le dosage correct des produits est difficile et les plants absorbent les émanations.

- **Raisonner l'arrosage** car un excès est aussi néfaste au végétal qu'un manque d'eau : les techniques décrites ci-dessous (binage, paillage) seront souvent plus efficaces en complément aux arrosages.



- **Surveiller les tuteurs et colliers** qui risquent d'étrangler, froter et fragiliser la poussée du jeune arbre. Les tuteurs seront enlevés généralement après trois années et cinq au maximum.

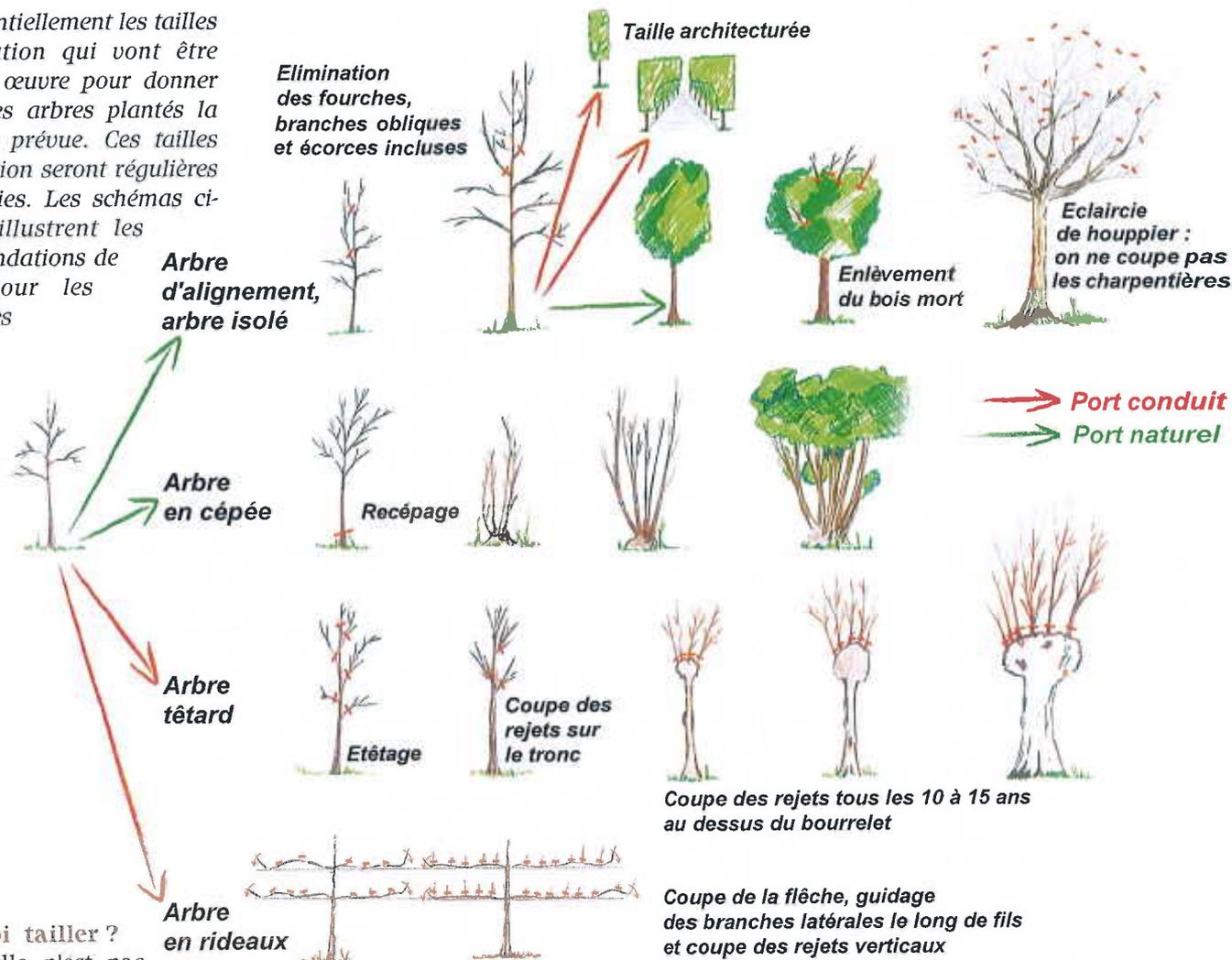
- **Les tailles ne sont généralement pas nécessaires la première année** sur les arbres. Sur les autres plants (arbustes, haies...) on pourra rabattre les pousses les plus vigoureuses dans une proportion de 1/3 à 50% de la hauteur.



GÉRER : Des pratiques adaptées et durables

## La taille de formation des jeunes sujets, pour obtenir la forme souhaitée et éliminer les défauts, de 3 à 15 ans après la plantation

C'est essentiellement les tailles de formation qui vont être mises en œuvre pour donner aux jeunes arbres plantés la silhouette prévue. Ces tailles de formation seront régulières et réfléchies. Les schémas ci-dessous illustrent les recommandations de tailles pour les principales formes.



### Pourquoi tailler ?

Si la taille n'est pas nécessaire au développement de l'arbre, elle est parfois souhaitable pour répondre à des objectifs précis tels que :

- Préparer une forme, une silhouette architecturée (arbre têtard, topiaire, rideau...);
- Éliminer des défauts tels que les écorces incluses qui pourraient rendre l'arbre dangereux;
- Favoriser la floraison des arbres ou arbustes à fruits et à fleurs;
- Sous certaines conditions, la taille permet de rajeunir un végétal;
- Supprimer le bois mort, entretenir une forme, limiter le développement de la tête (houppier de l'arbre)...

### Utiliser une technique adaptée

Sur les jeunes plantations, les scies à double denture et les sécateurs sont préférables à la tronçonneuse qui sera utilisée pour les coupes plus importantes. (voir page 32 et 33).

### Quand tailler ?

Si l'hiver est la période la plus propice à l'élagage parce que l'absence de feuilles facilite ces interventions, il est biologiquement préférable de tailler pendant la période de végétation en dehors de la montée de sève, soit de mars à fin juin : la présence de la sève favorise la cicatrisation de la plaie.

Pour les arbres têtards en revanche, l'objectif de faciliter la production de nombreux et vigoureux rejets, suppose de tailler plutôt de janvier à fin mars.

## Références

- *Guide des bonnes pratiques, d'emploi des produits phytosanitaires - Groupe Régional Eaux et Produits Phytosanitaires Picardie 2004*
- *Des formations sont proposées aux personnels des communes par le Centre National de la Fonction Publique Territoriale.*

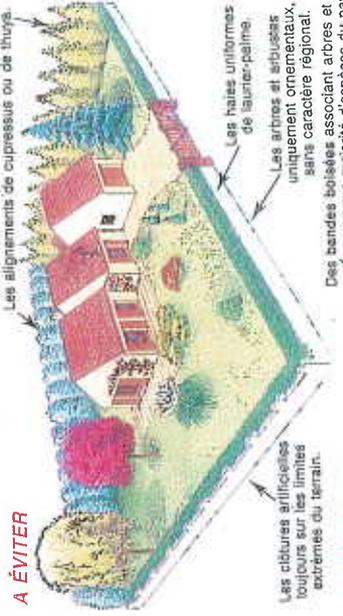
Des haies écologiques pour remplacer le "béton vert"

Le "béton vert", ce sont ces haies standardisées de cupressus, thuya et laurier-palme, que l'on rencontre en toutes régions. Des haies sans lien avec le paysage naturel, souvent renforcées par des clôtures artificielles trop rigides.

C'est le "jardin passe-partout" !  
**AU CONTRAIRE...**

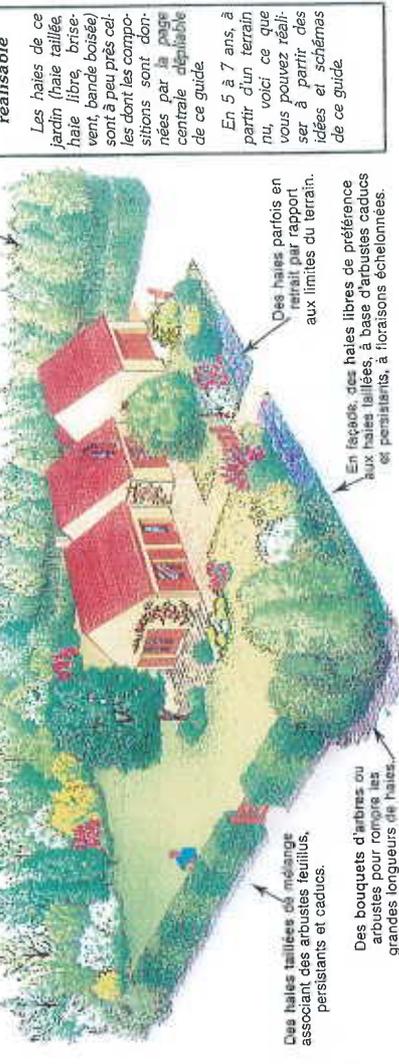
...par leur mélange d'espèces, les haies composées donnent un caractère champêtre à votre jardin. Ces haies intègrent votre maison, votre lotissement ou tout autre bâtiment, et équipement, dans le paysage d'environnement, tout en contribuant à votre bien-être.

C'est le "jardin du pays".



**A ÉVITER**

**A PRÉFÉRER**



**Un exemple réalisable**  
 Les haies de ce jardin (haie taillée, haie libre, brise-vent, bande boisée) sont à peu près celles dont les compositions sont données par la page centrale dépliant de ce guide.  
 En 5 à 7 ans, à partir d'un terrain nu, voici ce que vous pouvez réaliser à partir des idées et schémas de ce guide.

Des haies parfois en retrait par rapport aux limites du terrain.

En façade, des haies libres de préférence aux haies taillées, à base d'arbustes caducs et persistants, à floraisons échelonnées.

Des haies taillées de mélange associant des arbustes feuillus, persistants et caducs.

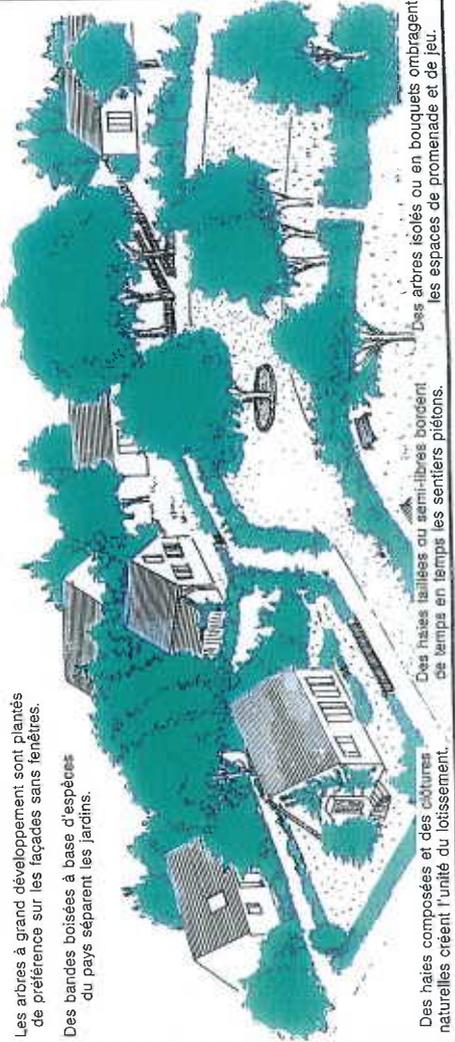
Des bouquets d'arbres ou arbustes pour remplir les grandes longueurs de haies.

Le nouveau visage des lotissements : un urbanisme vert

Les arbres et les haies devraient servir de liaison verte dans l'agglomération : il faut donner l'impression que les maisons ont été placées parmi des arbres et massifs boisés existants, ou mieux favoriser les projets de préverdissement (planter avant de bâtir).

Les arbres à grand développement sont plantés de préférence sur les façades sans fenêtres.

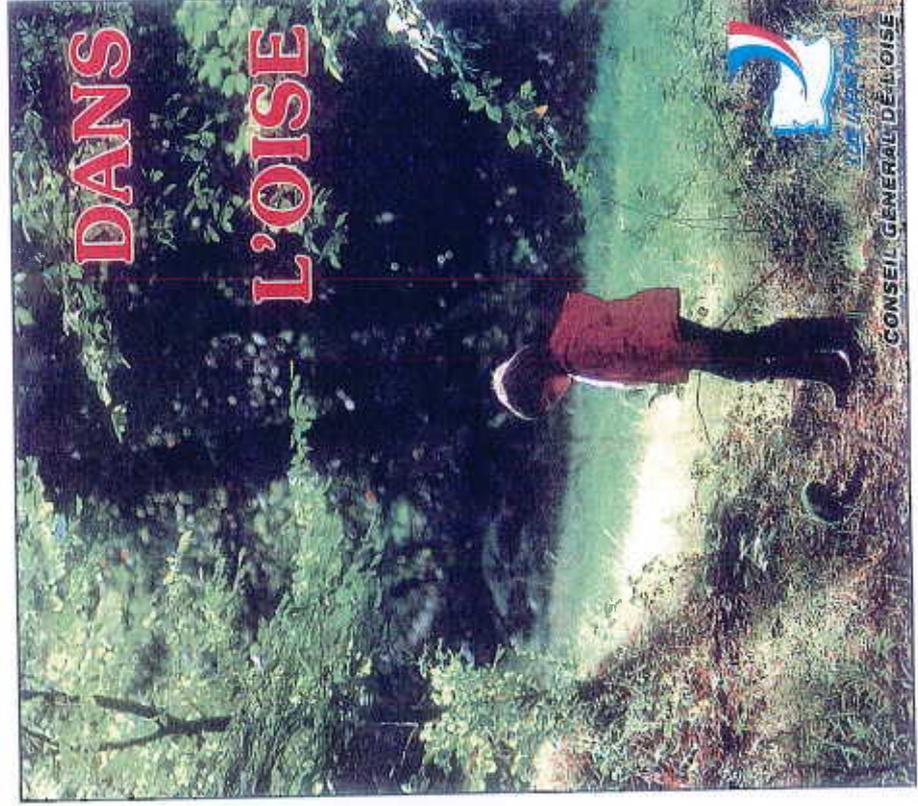
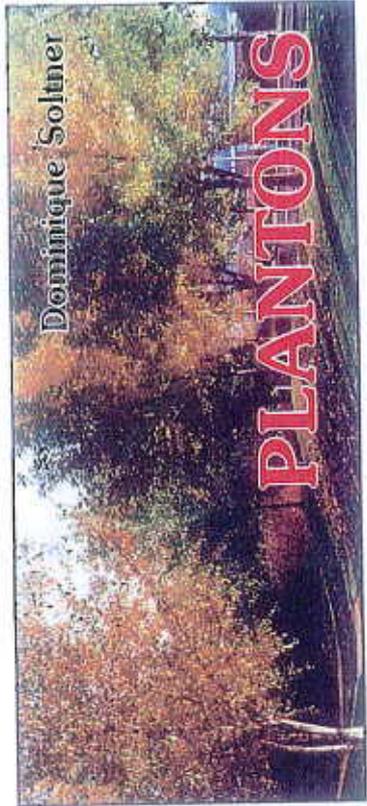
Des bandes boisées à base d'espèces du pays séparent les jardins.



Des haies taillées ou semi-libres bordent les sentiers piétons.

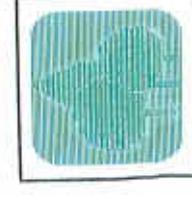
Des haies composées et des cultures naturelles créent l'unité du lotissement.

Des arbres isolés ou en bouquets ombragent les espaces de promenade et de jeu.



CONSEIL GÉNÉRAL DE L'OISE

une méthode, des idées, proposées par :  
 Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Oise  
 Coopérative Forestière de l'Oise et de l'Île de France - Bois Forêt  
 Syndicat des Propriétaires Forestiers Sylviculteurs de l'Oise



# AUJOURD'HUI, DES HAIES ÉCOLOGIQUES



A l'image des haies naturelles, haies "champêtres" ou "bocagères"...

...les haies d'aujourd'hui sont des "haies composées", à base d'espèces variées :

ce sont des ASSOCIATIONS VÉGÉTALES.

Ces espèces sont d'abord celles du pays, les arbres et arbustes des haies et des bois d'alentour. Mais ce sont aussi les nombreuses espèces des parcs et jardins, qui s'associent parfaitement en haies : C'est l'ASSOCIATION des espèces, bien plus que le CHOIX de telle ou telle espèce, qui donne à la haie son caractère "naturel" et "champêtre".

## Les quatre avantages de la variété :

1 - Un meilleur équilibre écologique



Les feuillages, les fleurs et les fruits variés...



...abritent et nourrissent des insectes utiles et nombreux.



...qui nourrissent une grande variété d'oiseaux et autres animaux.



2 - Une meilleure résistance aux maladies et au gel

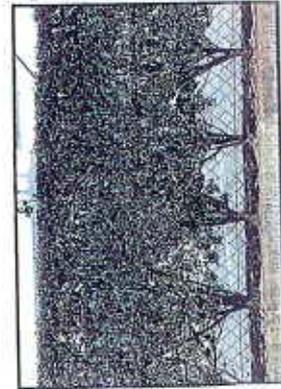
Les haies de cypripessus et thuya sont actuellement l'objet de fortes attaques parasitaires en toutes régions.

3 - Une meilleure intégration au paysage environnant

Les haies de feuillus variés, caducs et persistants, se relient naturellement aux haies et boisements voisins.

4 - Un meilleur garnissage

Avec une seule espèce, la base se garnit plus difficilement, et a tendance à s'éclaircir, surtout avec certaines espèces comme le troène.



Avec plusieurs espèces, le garnissage est plus homogène, certaines espèces aptes à ramper complètent celles qui préfèrent monter.

# POUR LA CAMPAGNE, son environnement, ses activités..

Face aux tempêtes, inondations, pollutions, ennemis des cultures... les freins de l'ARBRE et de la HAIE

CONTRE LES TEMPETES : des brise-vent autour des fermes et des maisons rurales

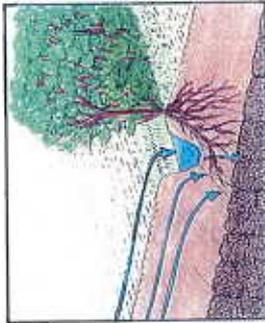


Nouvelle ceinture complète des fermes

Il suffit de réduire de 15 à 20% la vitesse du vent pour supprimer ses effets destructeurs. C'est le rôle des brise-vent et bandes boisées.

Mais pour une protection vraiment efficace, il faut une ceinture complète de la ferme.

POUR RETENIR L'EAU, la terre, les pollutions : les précieux "BOISEMENTS DE CEINTURE"



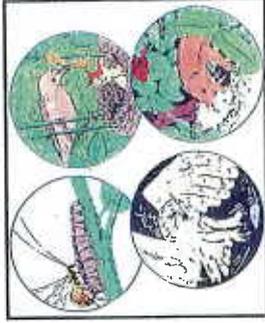
Les haies, fossés, talus et boisements installés en rupture de pente font une limite entre le plateau agricole et les vallées (Photo de droite).

Ces obstacles boisés sont précieux : en retenant l'eau, ils atténuent la soudaineté des crues, ils retiennent la terre érodée, et bloquent une partie des polluants agricoles (résidus d'engrais, de lisier, de pesticides) : les fossés les arrêtent, les racines des arbres les absorbent.



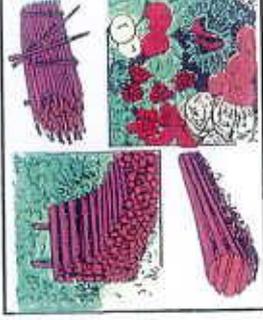
Boisement de ceinture

LES ÉQUILIBRES BIOLOGIQUES : indispensables à l'agriculture



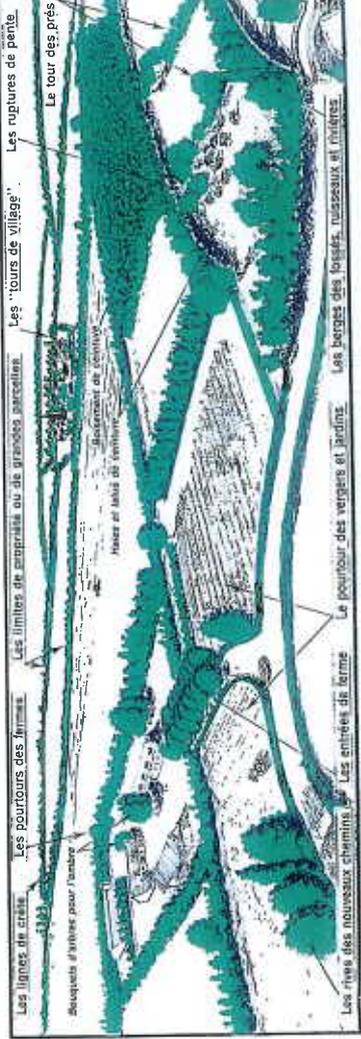
Les haies et lisières de bois abritent une flore et une faune variées et en équilibre, qui participe à la lutte contre les ennemis des cultures, même lorsque cette lutte biologique que est insuffisante à elle seule.

Les haies et boisements peuvent être productifs : bois de chauffage, bois d'œuvre, piquets de clôture, fruits secs, petits fruits, gibier. Une production qui pour le bois devient importante en période d'énergie chère.



BOIS, FRUITS SECS, GIBIER... des suppléments - une réserve

OÙ PLANTER ? VOICI DES EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS :



Les lignes de crête, Les pourtours des fermes, Les limites de empiètement ou de grands parcellaires, Les ruptures de pente, Les "ours de village", Le tour des prés, Les rivières, Les nouveaux chemins, Les entrées de ferme, Le pourtour des vergers et jardins, Les berges des fossés, ruisseaux et rivières.



# DES TECHNIQUES AUX RÉSULTATS ÉTONNANTS !



Junin 1980



Junin 1982



Junin 1984

**Un exemple dans un lotissement :**  
l'évolution d'une haie-clôture, libre puis taillée, avec étage supérieur formant brise-vent.

**Un exemple dans les champs :**  
l'évolution d'une haie brise-vent.



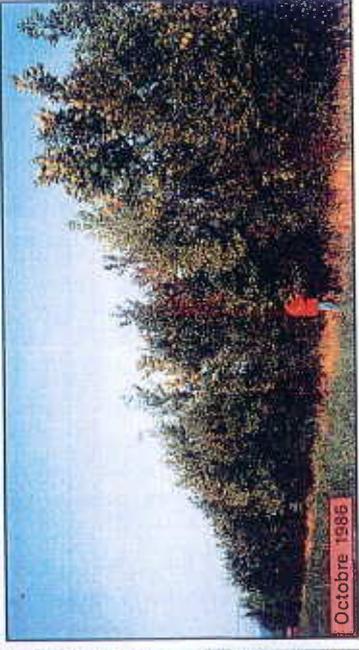
Octobre 1980



Octobre 1981



Junin 1986

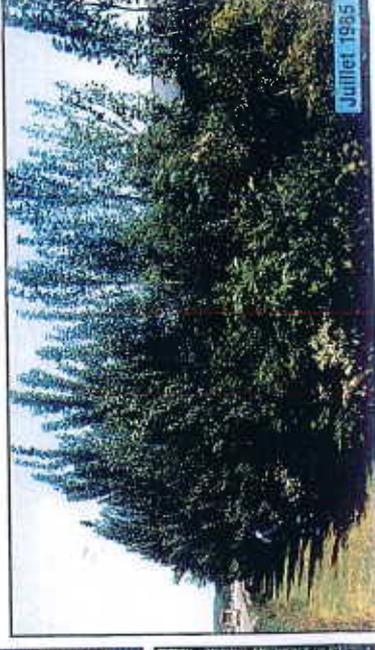


Octobre 1985

**Un exemple autour d'un terrain et d'une salle de sport :**  
l'évolution d'une bande boisée à 4 rangs.

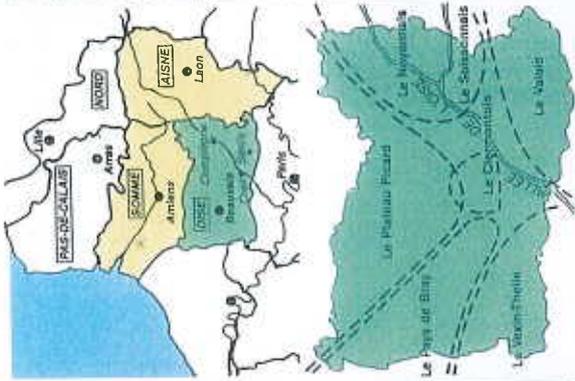


Janvier 1980

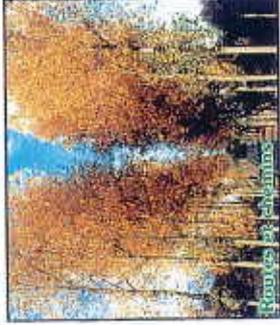


Juillet 1985

# PARTOUT DANS L'OISE, L'ARBRE, LA HAIE, LE BOIS



Maisons et fermes



Boules et chemins



Villes et villages



Plaines et plateaux



Bois et forêts



Parcs et jardins

**...NATURE, CULTURE, TRADITIONS, MODERNITÉ...**

**Des partenaires techniques et financiers...**

- C.A.U.E. de l'Oise
- Bois-Forêt
- Synd. des propr. forestiers sylviculteurs de l'Oise
- D.D.A.F. de l'Oise
- Chambre d'Agriculture de l'Oise
- Syndicat des pépiniéristes de l'Oise
- Fédération des chasseurs de l'Oise
- D.R.A.E. de Picardie
- C.R.P.F. Nord-P.C.-Picardie
- Service Régional de la Protection des Végétaux
- Fédération Nationale des CAUE
- Espaces pour Demain
- Conservatoire des sites naturels de Picardie
- Crédit Agricole
- Groupama
- Conseil Général de l'Oise
- Conseil Régional de Picardie



- 11. place de l'Église, 60100 CREIL (Plateau)
- 27. rue d'Amiens, 60200 COMPIÈGNE
- 27. rue d'Amiens, 60200 COMPIÈGNE
- 21. bd A. d'Inville, BP 320, 80021 BEAUVAIS Cédex
- 7. rue de Musée, 60000 BEAUVAIS
- 16. rue Caillon, 60130 S.-JUST-EN-CHAUSSEE
- 898. rue de la République, 60290 LAIGNEVILLE
- 56. rue J. Bami, 80040 AMIENS
- 26. rue Dusseil, 80000 AMIENS
- 56. rue J. Bami, 80040 AMIENS
- 20. rue du C. Mouchotte, 75014, PARIS
- avenue Mac-Mahon, 75017 PARIS
- 20. rue aux Fagots, 43. chemin de Halage, 80000 AMIENS
- 18. rue d'Alionne, 60000 BEAUVAIS
- 8. avenue Victor-Hugo, 60000 BEAUVAIS
- 8. Hôtel du Département, 1. rue Cambry, 60000 BEAUVAIS
- 11. mail Albert 1<sup>er</sup>, 80026 AMIENS

Réalisé par le C.A.U.E. de l'Oise et Dominique Soltnier, ce guide est édité par SCIENCES ET TECHNIQUES AGRICOLES, "Le Clos Lorelle", Sainte-Gemmes-sur-Loire, 49000 ANGERS, Tél. 41.66.38.26.  
Une documentation illustrée gratuite sur les livres et brochures de Dominique Soltnier traitant des arbres et haies, peut être obtenue à cette adresse.

Isolés, en alignement ou en haies, les arbres peuvent être ou bien laissés libres, ou bien soumis à divers modes de taille selon la forme que l'on désire donner à leur tronc :

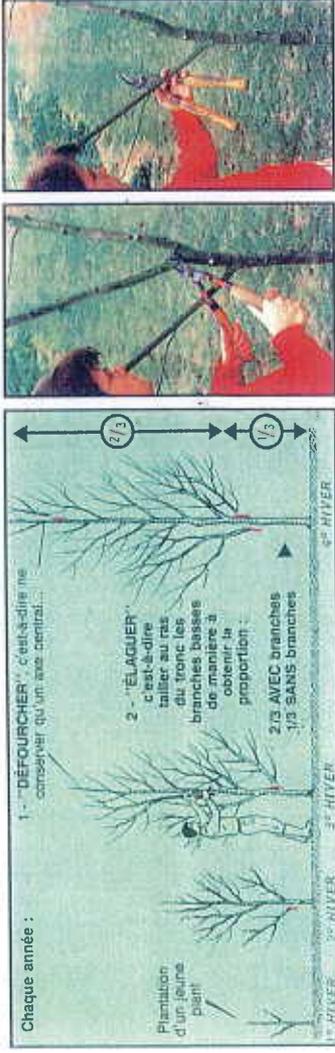
## 1 - Le plus souvent, LES FORMES LIBRES

Livrés à eux-mêmes, les arbres prennent des formes branchues, fourchues, en cèpées naturelles... Ces formes libres s'obtiennent à partir des plants les moins coûteux : les "jeunes plants" ou les "petits baliveaux".



## 2 - Pour un tronc bien droit : UNE TAILLE DE FORMATION

- pour les arbres de haut jet, régulièrement espacés (6 à 8 m) dans les grands brise-vent et bandes boisées ;
  - pour les arbres d'alignement et isolés : places, allées, avenues...
- Ces troncs peuvent être obtenus à partir de jeunes plants ou de petits baliveaux par deux opérations
- le DÉFOURCHAGE de la tête, qui consiste à ne garder qu'une flèche ;
  - l'ÉLAGAGE modéré des branches basses : ne pas dépasser 1/3 du tronc sans branches



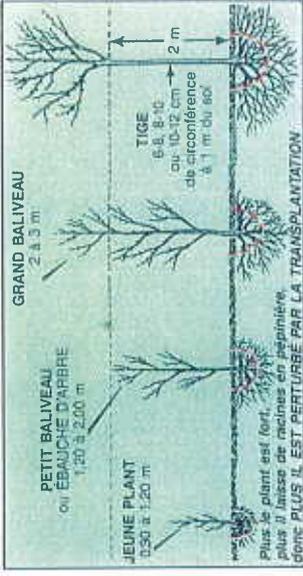
## 3 - LE RECÉPAGE et ses deux applications

- Le recépage consiste à couper le tronc à moins de 10 cm du sol en automne-hiver :
- soit pour former des "cèpées sur souche" assurant un bourgeonnement entre les arbres de haut jet des brise-vent. Les cèpées sont aussi de belles formes libres en isolés ou en bouquets (bouleaux, érables, charmes...)
  - soit pour faire repartir vigoureusement et bien droit un arbre qui pousse tordu (photo 1 ci-dessous) ou semble "bloqué", "noté". Le recépage "réveille" la croissance de l'arbre qui émet une ou plusieurs pousses vigoureuses (photo 2 ci-dessous), dont on sélectionne la meilleure. C'est une technique très employée en pépinière pour la formation des "baliveaux" et des "tiges".



Vous avez le choix entre des "jeunes plants" (moins de 10 F pièce), des "petits baliveaux" (moins de 50 F), des "grands baliveaux" (de 50 à 200 F), et des "tiges" (de 80 à 300 F) (prix approximatifs 1991).

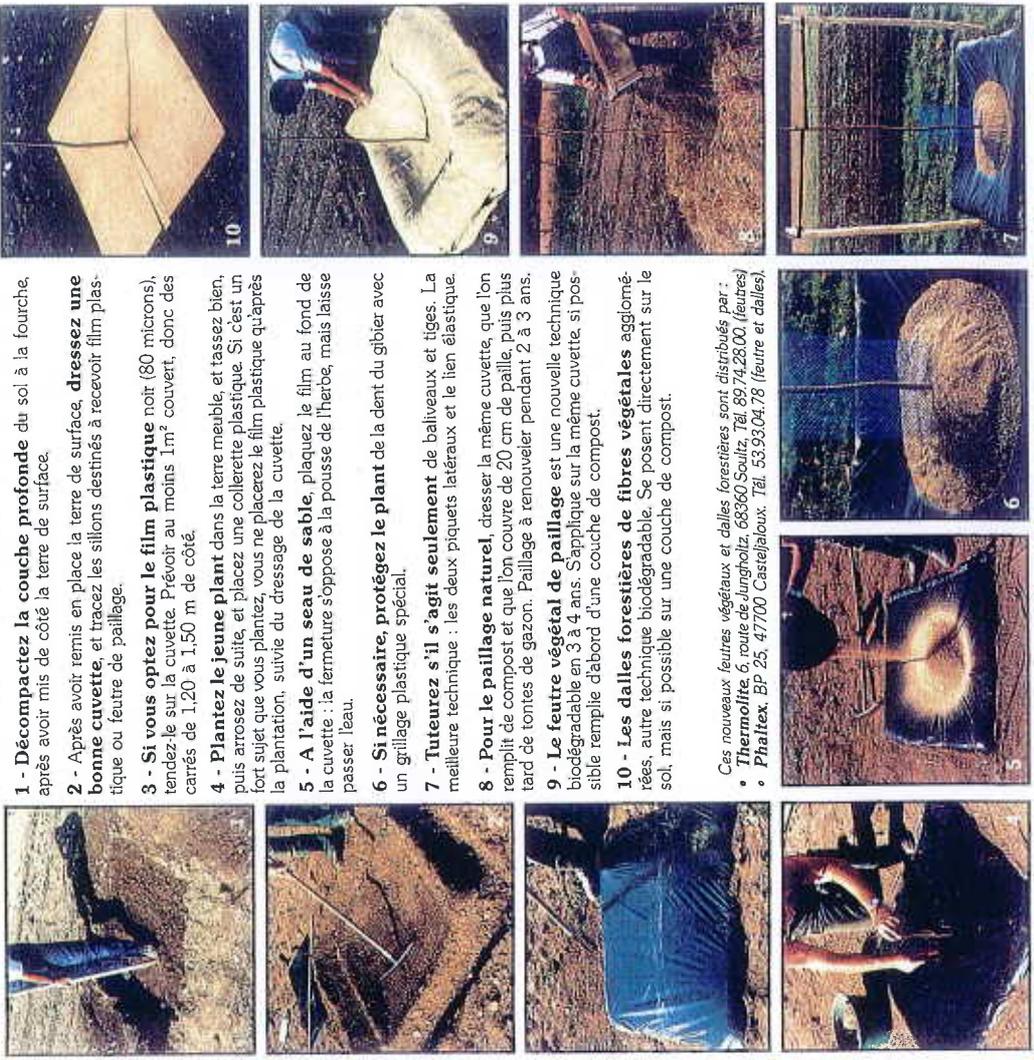
Plus vous choisissez un fort sujet, plus vous devrez redoubler de soins à la plantation et par la suite.



La plupart du temps les "jeunes plants" et les "petits baliveaux", moins perturbés par la transplantation, reprennent plus facilement et font de telles croissances qu'ils rattrapent en 3 à 5 ans les arbres plantés en plus forts sujets.

## Pour réussir : préparation du sol-couverture du sol - arrosage

- 1 - Décompactez la couche profonde du sol à la fourche, après avoir mis de côté la terre de surface.
- 2 - Après avoir remis en place la terre de surface, **dressez une bonne cuvette**, et tracez les sillons destinés à recevoir film plastique ou feutre de paillage.
- 3 - Si vous optez pour le **film plastique noir** (80 microns), tendez-le sur la cuvette. Prévoir au moins 1m<sup>2</sup> couvert, donc des carrés de 1,20 à 1,50 m de côté.
- 4 - **Plantez le jeune plant** dans la terre meuble, et tassez bien, puis arrosez de suite, et placez une collerette plastique. Si c'est un fort sujet que vous plantez, vous ne placerez le film plastique qu'après la plantation, suivie du dressage de la cuvette.
- 5 - **A l'aide d'un seau de sable**, plaquez le film au fond de la cuvette : la fermeture s'oppose à la pousse de l'herbe, mais laissez passer l'eau.
- 6 - **Si nécessaire, protégez le plant** de la dent du gibier avec un grillage plastique spécial.
- 7 - **Tuteurez s'il s'agit seulement** de baliveaux et tiges. La meilleure technique : les deux piquets latéraux et le lien élastique.
- 8 - **Pour le paillage naturel**, dresser la même cuvette, que l'on remplit de compost et que l'on couvre de 20 cm de paille, puis plus tard de tontes de gazon. Paillage à renouveler pendant 2 à 3 ans.
- 9 - **Le feutre végétal de paillage** est une nouvelle technique biodégradable en 3 à 4 ans. S'applique sur la même cuvette, si possible remplie d'abord d'une couche de compost.
- 10 - **Les dalles forestières de fibres végétales agglomérées**, autre technique biodégradable. Se posent directement sur le sol, mais si possible sur une couche de compost.



Ces nouveaux feutres végétaux et dalles forestières sont distribués par :

- **Thermolite**, 6, route de Jungholtz, 68360 Soultz, Tél. 89.74.28.00 (feutres)
- **Phaltext**, BP 25, 47700 Castellaux, Tél. 53.93.04.78 (feutre et dalles)



34 - ABELIA  
Abelia grandiflora



35 - FROENÉ COMMUN  
Ligustrum ovalifolium



36 - ILIIS  
Buxus sempervirens



37 - HOUX  
Taxus baccata



38 - MAHONIA  
Mahonia aquifolium



39 - IF  
Taxus baccata



40 - CHAUVREFEUILLE BI  
Ceanothus glaucus



41 - C-ARVILLE  
Euonymus alatus



1 - CHÈNE PEDONCULE  
Quercus pedunculata

...à base  
d'espèces  
champêtres...

# 4 FAMILLES DE HAIES ADAPTÉES AU PAYS

...et d'espèces  
des parcs et jardins  
bien adaptées.



2 - CHÈNE REDONCULE  
Quercus pedunculata



3 - CHATAIGNIER  
Castanea sativa



4 - HÊTRE  
Fagus sylvatica



5 - ALLÉE à BR COEUR  
Aspidistra



6 - HUYER COMMUN  
Ligustrum ovalifolium

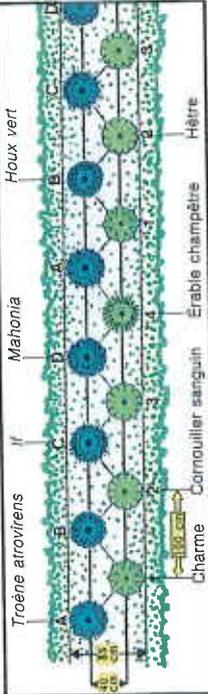
une bonne formule pour haie taillée semi-persistante

## 1 - les haies taillées...

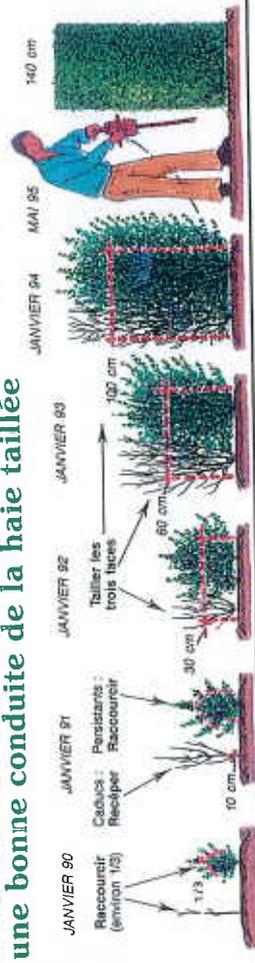


Une haie taillée est une association d'arbuscules à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange. Taille stricte sur les 3 faces 2 ou 3 fois par an.

- LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de haie taillée
- PERSISTANTS : 3 de chaque
    - A Troène atroviridis
    - B Houx vert
    - C If
    - D Mahonia
  - CADUCS ou MARCESCENTS (m) : 3 de chaque
    - 1 Charme (m)
    - 2 Cornouiller sanguin
    - 3 Hêtre (m)
    - 4 Erable champêtre

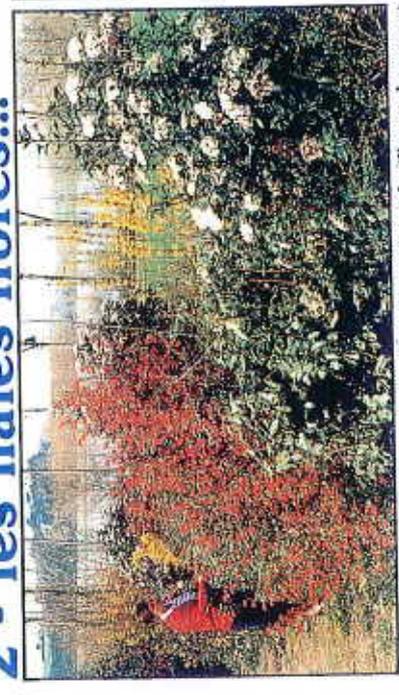


une bonne conduite de la haie taillée



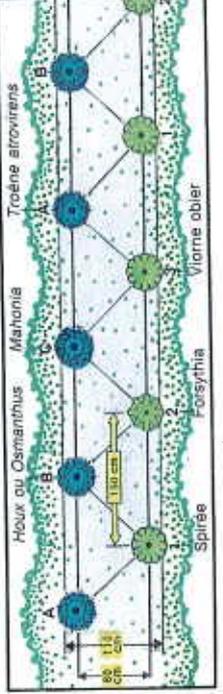
une bonne formule pour haie libre semi-persistante

## 2 - les haies libres...



Une haie libre est une association d'arbuscules à feuilles caduques et persistantes, champêtres ou plus ornementaux, à floraisons et fructifications échelonnées. Taille plus ou moins sévère après la floraison de cha-

- LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de haie libre
- PERSISTANTS : 3 de chaque
    - A Troène atroviridis
    - B Houx ou Osmanthus
    - C Mahonia
  - CADUCS : 3 de chaque
    - 1 Spirée
    - 2 Forsythia
    - 3 Viorne obier



une bonne conduite de la haie libre



31 - WEIGELA  
Weigela



32 - SPREËE  
Doronicum aegyptiacum



31 - FORSYTHIA  
Forsythia intermedia



30 - GROSEILLER FLEURS  
Ribes sanguineum



30 - BERGASAT  
Pyrus baccata

# 3 - les naies orise-vent...



Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cépées forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base. Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), régulièrement espacés tous les 6 m. Il s'agit alors de GRANDS brise-vent, les PETITS brise-vent ne comportant pas ces grands arbres.

# 4 - les bandes boisées...



Une bande boisée est un brise-vent d'au moins 2 m de large à la base, composé d'arbres et d'arbustes, dont des persistants. C'est un petit bois allongé, idéal pour les fonds de jardins, le pourtour des lotissements, la protection des fermes et bâtiments industriels.

## CLASSIFICATION DES ESPÈCES EN PHOTOS :

Arbres de grande taille N° 1 à 14

Arbres de taille moyenne N° 15 à 19

Arbustes de parcs et jardins à feuilles caduques N° 29 à 33

Arbustes à feuilles persistantes N° 34 à 40

Arbustes à feuilles marcescentes (feuilles sèches permanentes tout l'hiver) N° 4, 19, 41



# CONSEIL GÉNÉRAL DE L'OISE

1 - MERISIER *Prunus avium*

2 - HÊTRE *Fagus sylvatica*

3 - HÊTRE *Fagus sylvatica*

4 - HÊTRE *Fagus sylvatica*

5 - HÊTRE *Fagus sylvatica*

6 - HÊTRE *Fagus sylvatica*

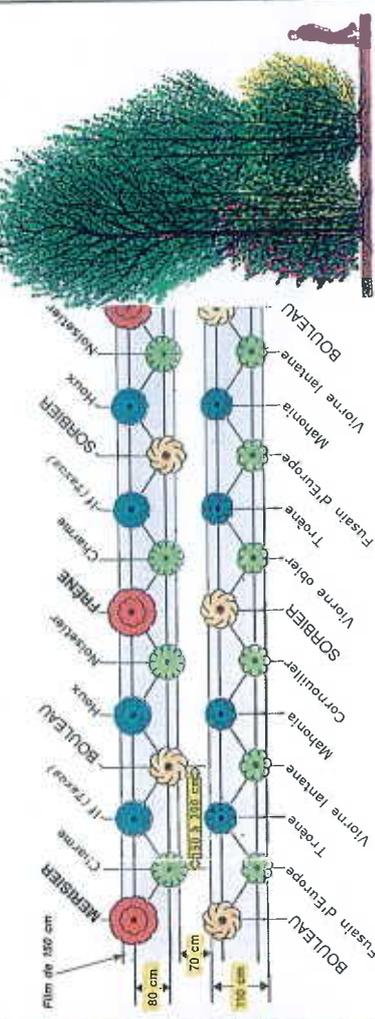
7 - HÊTRE *Fagus sylvatica*

8 - HÊTRE *Fagus sylvatica*

# LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de brise-vent

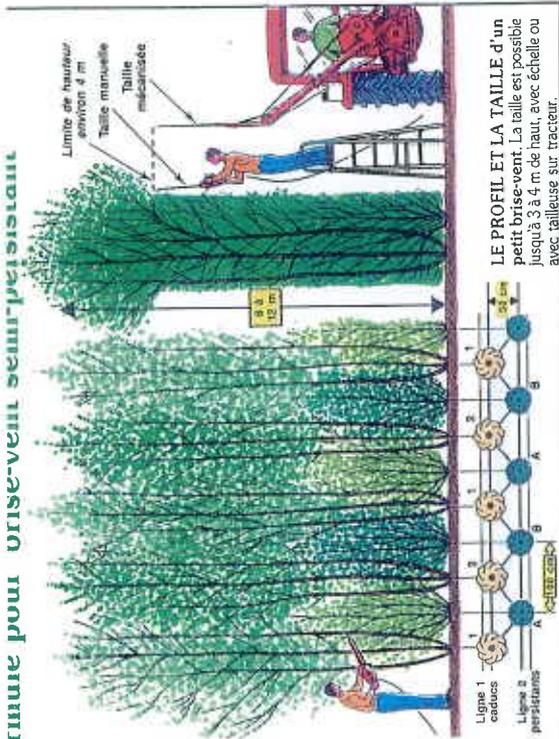
- LIGNE 1 (cépées d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescents)
- 1 - Charme } 6 de chaque
  - 2 - Érable champêtre } 6 de chaque
- LIGNE 2 (arbustes persistants)
- A - Troène atrovitrens } 6 de chaque
  - B - Houx vert } 6 de chaque
- AUTRE FORMULE :
- LIGNE 1
- 1 - Aulne à fr en cœur } 6 de chaque
  - 2 - Noisetiers à gr fruits (2 variétés au moins) } 6 de chaque
- LIGNE 2
- A - Troène atrovitrens } 6 de chaque
  - B - If } 6 de chaque

# une bonne formule pour bande boisée



- LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 24 m de bande boisée :
- GRANDS ARBRES : 3 Merisiers, 2 Frênes
- MOYENS ARBRES : 5 Bouleaux, 4 Sorbiers
- PETITS ARBUSTES : 4 Troènes, 4 ifs, 4 Houx
- PERSISTANTS : 3 Fusain d'Europe, 3 Viorne obier, 3 Cornouillers sanguins, 3 Viorne lanata, 4 Mahonia

PROFIL d'une bande boisée dissymétrique : les arbres au fond, les cépées au centre, les arbustes devant. Mais on peut aussi répartir les arbres sur toute la largeur de la bande boisée.



LE PROFIL ET LA TAILLE d'un petit brise-vent. La taille est possible jusqu'à 3 à 4 m de haut, avec échelle ou avec tailleuse sur tracteur.



# DOMINIQUE SOLTNER