

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

## APPROBATION du PLU

Dossier annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal du

14 OCT. 2011



ESPACES - Atelier d'Urbanisme - Perrine CHASSEUR  
44, bd Jeanne d'Arc - 02200 SOISSONS - Tél : 03 23 93 03 69 - Fax : 03 23 93 25 69

11/2011

# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES                    | 2  |
| TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES         | 5  |
| CHAPITRE I DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB        | 6  |
| CHAPITRE II DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE       | 11 |
| CHAPITRE III DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI      | 14 |
| CHAPITRE IV DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL       | 17 |
| CHAPITRE V DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE I AUh     | 19 |
| CHAPITRE VI DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE I AU     | 23 |
| CHAPITRE VII DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE II AUh  | 25 |
| CHAPITRE VIII DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE II AUe | 27 |
| CHAPITRE IX DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A        | 29 |
| CHAPITRE X DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N         | 33 |

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RAINVILLERS.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. Les servitudes d'utilité publiques instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe du présent PLU.
2. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
  - les périmètres sensibles,
  - le droit de préemption urbain,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - les dispositions prises en application de la Loi "Paysage" du 8 janvier 1993 ,
  - les projets d'intérêt général.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1. Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zone U, AU, A et N dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux du dossier.

Ces documents graphiques font, en outre, apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages collectifs.

2. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

|               |  |
|---------------|--|
| • zone UB     | zone d'habitat comportant des secteurs UBa (bâti ancien), UBr (risques) et UBb (bâti contemporain)   |
| • zone UE     | zone d'activités artisanales   |
| • zone UI     | zone d'activités industrielles légères   |
| • zone UL     | zone d'équipements sportifs et de loisirs  |
| • zone I AUh  | zone d'extension future à vocation d'habitat court terme comportant un secteur I AUhe (éco-quartier) |
| • zone II AU  | zone d'extension future à vocation d'habitat moyen et long terme                                     |
| • zone II AUe | zone d'extension activités long terme  |
| • zone A      | zone agricole  |
| • zone N      | zone naturelle   |

3. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- |         |    |  |
|---------|----|--|
| ARTICLE | 1  | Occupation et utilisation du sol interdites                                  |
| ARTICLE | 2  | Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition                   |
| ARTICLE | 3  | Accès et voirie  |
| ARTICLE | 4  | Desserte par les réseaux   |
| ARTICLE | 5  | Caractéristiques des terrains  |
| ARTICLE | 6  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques   |
| ARTICLE | 7  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives           |
| ARTICLE | 8  | Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété |
| ARTICLE | 9  | Emprise au sol   |
| ARTICLE | 10 | Hauteur maximum des constructions  |
| ARTICLE | 11 | Aspect extérieur   |
| ARTICLE | 12 | Stationnement  |
| ARTICLE | 13 | Espaces libres et plantations, espaces boisés classés                        |
| ARTICLE | 14 | Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)                                     |

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, prévues par le code de l'urbanisme.

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

## **ARTICLE 5 - PERMIS DE DÉMOLIR**

En application du Code de l'Urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou en partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur tout le territoire communal.

## **ARTICLE 6 - RAPPELS**

- L'édition des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière .
- Les **installations et travaux divers** définis par le Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre du Code de l'Urbanisme.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme.
- Certaines zones sont soumises aux dispositions du code de l'urbanisme qui instituent un recul des constructions par rapport aux axes à grande circulation.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

---

# TITRE II

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UB

#### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UB 2 :**

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à usage d'habitation.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert et le stationnement isolé de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeur, des poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés par le Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation par le Code de l'Urbanisme.
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou de poussière ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application).
- les bâtiments d'élevage en secteur UBa.
- les éoliennes.

#### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat et à l'industrie, l'extension des bâtiments existants liés à ces activités et les activités liées à la vie quotidienne sauf celles soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées à condition:
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

A condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

- 2-2 Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles, sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour :
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance - 15% de la SHON existante - peuvent être autorisées), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
  - la reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette -SHON - préexistante à la date d'opposabilité du PLU,
  - les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

##### 2-3 Rappel

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 931 classée voie de catégorie 3, tels que définis dans le plan de découpage en zones échelle 1/5000°, sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

#### ARTICLE UB 3 : ACCES et VOIRIE

### **3-1 Prescriptions applicables dans toute la zone y compris secteur UBr :**

- Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante sans création de logement.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi tour et à assurer la circulation des véhicules de secours.
- Toute nouvelle voie aura une emprise minimale de 6 m dont 4 m minimum de chaussée et sera ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Aucun accès n'est autorisé sur le chemin des Cailloux.

### **3-2 Prescriptions spécifique supplémentaire pour le secteur UBr :**

- Compte tenu des risques hydrauliques et de la présence d'un talus important, aucun direct accès n'est autorisé sur la RD 503.

## **ARTICLE UB 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement**

Le réseau d'assainissement est séparatif : les eaux pluviales et les eaux usées font l'objet de collectes séparées.

#### **2-1 Eaux pluviales**

- 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 (canalisation, caniveau, fossé...).
- A défaut de dispositif adapté, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière.

#### **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

### **3. Desserterie électrique et de télécommunication**

- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction sauf disposition contraire.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application du Code de l'Urbanisme.

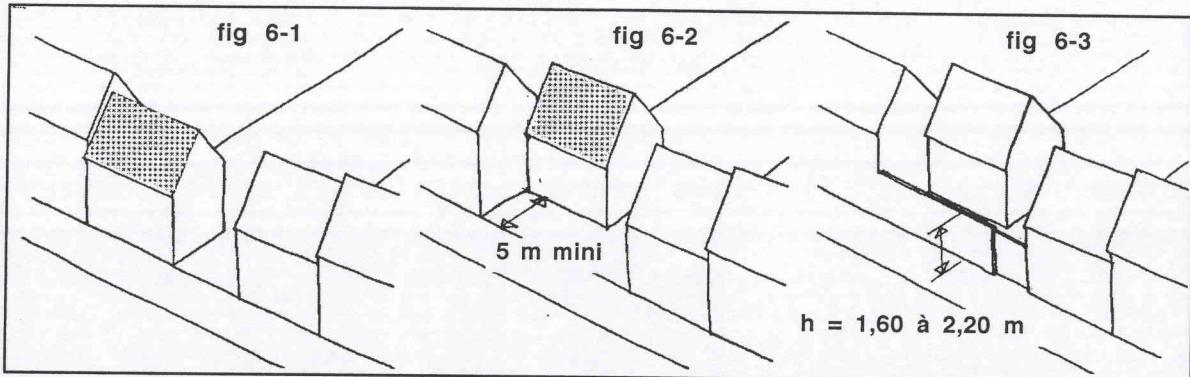
## **2• Règles d'implantation dans le secteur UBa :**

Les constructions en bord de rue doivent être implantées, en fonction du caractère de la voie :

- soit à l'alignement - fig 6-1
- soit avec un retrait (R) au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement - fig 6-2. Une marge de recul inférieure à 5 m pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation de bâtiments existants sur les parcelles voisines.

La continuité bâtie sera assurée par la réalisation d'un mur (fig 6-3) d'une hauteur minimale de 1,60 m et maximale de 2,20 m, de préférence en briques rouges (pleines de pays - dimension maximum 5,5x1x22 -), ou en pierres, voire en parpaings ou briques creuses recouvert d'un enduit de couleur locale ou de briques rouges de parement.

Lorsqu'un mur assure la continuité bâtie, le mur existant devra être conservé.



## **3• Règles d'implantation dans le secteur UBB :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement - fig 6-1 - ; à défaut, un retrait (R) au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement est imposé - fig 6-2 .

Lorsque la construction à réparer ou à réaliser n'est pas édifiée à l'alignement une clôture minérale ou végétale (essence régionale) de 1,60 à 2,20 m de hauteur environ devra être édifiée sur la totalité de la façade (hors accès) afin de conserver une continuité visuelle.

## **4• Règles d'implantation dans toute la zone**

Toutefois, les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade, à condition qu'elles ne soient pas frappées d'alignement.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au delà d'une bande de 30 m. de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes.

En outre, en cas de démolition de bâtiments existants (à vocation d'habitat ou d'activités), les nouvelles constructions pourront être implantées dans la bande d'implantation des constructions démolies.

La bande d'implantation étant considérée depuis le point extrême de la construction démolie jusqu'à la voie publique ou privée.

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 8 m. par rapport à l'alignement .

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

Les constructions ou installations à usage d'activités, les entrepôts et les dépôts attenants doivent être implantés avec une marge minimale de 5 m. par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges de la rivière sauf aménagement d'immeuble existant.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m d'un espace boisé classé sauf extension ou aménagement de faible importance sur les parcelles déjà bâties.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE au SOL**

### **Secteur UBa**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale peut être portée à 70 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services et d'activités.  
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements publics.

### **Secteur UBb**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale peut être portée à 60 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services et d'activités.  
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements publics.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 11 m. au faîte; elles ne pourront comporter qu'un rez de chaussée, plus un étage plus un niveau de combles.

Ces dispositions ne sont pas applicables à l'aménagement sans surélévation des constructions existantes ; de même des extensions accolées à la construction existante pourront avoir la même hauteur que le bâtiment principal.

La hauteur maximale pour les autres constructions est fixée à 11 m.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

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.

Toute pastiche d'architecture d'une autre région est interdite.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les toitures des habitations présenteront deux pentes et, à l'exception des vérandas , seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles petit moule de teinte brune ou flammée, soit en ardoises petit format de couleur noire posées droites .

La pente des toitures des habitations - à l'exception des vérandas - ne doit pas être inférieure à 45 ° sur l'horizontale  
Les toitures des annexes pourront être monopentes avec une pente minimale de 35 ° à condition que l'annexe soit contiguë à la construction principale.

Si l'annexe est implantée en limite séparative, elle pourra recevoir une toiture monopente de 35 ° minimum à condition que sa hauteur au faîte n'excède pas 3,50 m.

Toutefois les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup>, non contigus à l'habitation, peuvent avoir une toiture monopente ne devant pas être inférieure à 20 °.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux de même nature que le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles doivent être réalisées selon les prescriptions de l'article UB 6.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

### **1. Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

## 2. Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement plus une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON supérieure à 120 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

## ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

# TITRE II

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UE

#### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UI 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les constructions légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux,
- L'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- les éoliennes sauf celles d'autoconsommation.

#### ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

**Occupations et utilisations du sol soumises à condition :**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci après :

- les installations classées ou non dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés. Les habitations devront être comprises dans le volume du bâtiment d'activités.
- les constructions d'équipements publics.
- les modifications du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elles contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du PLU qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance - 15 % maximum de la SHON existante à la date d'opposabilité du présent PLU - peuvent être autorisées).
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

#### Article UE 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.

Les nouvelles voies en impasse sont interdites sauf à titre transitoire.

Toute nouvelle voie aura une emprise minimale de 7 m dont 5 m minimum de chaussée et sera ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

#### Article UE 4 DESSERTE SUR LES RÉSEAUX

##### 1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

##### 2 - Assainissement

Le réseau d'assainissement est séparatif : les eaux pluviales et les eaux usées font l'objet de collectes séparées.

## **2-1 Eaux pluviales**

- 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 inconvenient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé...).
- A défaut de dispositif adapté, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière.

## **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

## **Article UE 5**

### **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

## **ARTICLE UE 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m d'un espace boisé classé sauf extension ou aménagement de faible importance sur les parcelles déjà bâties.

## **ARTICLE UE 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contigües doit être au minimum de 5 m.

L'espace entre les constructions doit être aménagé de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UE 9**

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 %.

## **ARTICLE UE 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîte.

Un dépassement de la hauteur maximale - sur 20 % maximum de l'emprise de la construction - ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, et autres structures verticales).

## **ARTICLE UE 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles doivent être constituées de murs, de barrières, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

## **ARTICLE UE 12**

### **STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau et d'ateliers : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre brute de construction.

- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre brute de construction.

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

## **ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

## **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## TITRE II

### CHAPITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UI

#### **ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UI 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les constructions légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux,
- L'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- les éoliennes sauf celles d'autoconsommation.

#### **ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

**Occupations et utilisations du sol soumises à condition :**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci après :

- les installations classées ou non dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés. Les habitations devront être comprises dans le volume du bâtiment d'activité.
- les modifications du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elles contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Sauf application d'une disposition d'alignement, ou d'une servitude d'espaces boisés classés (art. L.130.1 du Code de l'Urbanisme) il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 931 classée voie de type II, tels que définis dans le plan de découpage en zones échelle 1/5000°, sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié et de ses annexes, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

#### **ARTICLE UI 3 : ACCES et VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.

Les nouvelles voies en impasse sont interdites sauf à titre transitoire.

Toute nouvelle voie aura une emprise minimale de 7 m dont 5 m minimum de chaussée et sera ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

#### **ARTICLE UI 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

##### **1 • Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## **2. Assainissement**

- Le réseau d'assainissement est séparatif : les eaux pluviales et les eaux usées font l'objet de collectes séparées.

### **2-1 Eaux pluviales**

- 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 inconvenient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé...).
- A défaut de dispositif adapté, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière.

### **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

## **3. Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application du Code de l'Urbanisme.

### **2. Règles d'implantation pour la zone UI :**

- Les constructions seront implantées à 10 m minimum de l'alignement.

## **ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m d'un espace boisé classé sauf extension ou aménagement de faible importance sur les parcelles déjà bâties.

L'implantation d'activités générant des périmètres de protection doit être prévue de manière à ce que ces périmètres soient inclus dans le terrain d'assiette de l'opération ou, en cas d'impossibilité, ne concerne que des zones A ou N.

## **ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

## **ARTICLE UI 9 : EMPRISE au SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 12 m au faîte.

Un dépassement de la hauteur maximale - sur 20 % maximum de l'emprise de la construction - ne peut être autorisé que pour

des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, et autres structures verticales)

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.  
Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles doivent être constituées de murs, de barrières, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

## **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau et d'ateliers : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre de construction.
- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de construction.

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

## **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

## **ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**TITRE II**  
**CHAPITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UL**

**ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UL 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat.
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les éoliennes sauf celles d'autoconsommation.
- Les constructions à usage de commerce.

**ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

**Occupations et utilisations du sol soumises à condition :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les aménagements, constructions et toutes installations spécifiques liées à la pratique d'activités culturelles, sportives et de loisirs.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.
- les équipements liés au tourisme et à l'hébergement,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.
- les modifications du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elles contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aires de stationnement.

**Article UL 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**Article UL 4 DESSERTE SUR LES RÉSEAUX**

**1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

**2 - Assainissement**

Le réseau d'assainissement est séparatif : les eaux pluviales et les eaux usées font l'objet de collectes séparées.

**2-1 Eaux pluviales**

- 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 (canalisation, caniveau, fossé...).
- A défaut de dispositif adapté, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière.

**2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

**Article UL 5****CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

**ARTICLE UL 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées en limites séparatives ou en recul par rapport à ces limites.

**ARTICLE UL 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contigües doit être au minimum de 4m.

**ARTICLE UL 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 11****ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions à édifier ou les modifications envisagées doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**ARTICLE UL 12****STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies.

**ARTICLE UL 13****ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres non bâties et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

**ARTICLE UL 14 :****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**TITRE II  
CHAPITRE V  
DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE I AUh**

**ARTICLE I AUh 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article I AUh 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis par le Code de l'Urbanisme
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- Les éoliennes, sauf celles d'autoconsommation en secteur IAUhe,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

**ARTICLE I AUh 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

**Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions définies :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Laménagement ultérieur de la zone, dans le cas où l'urbanisation se réalisera par unité ou par tranches indépendantes, doit être possible. En particulier, les voiries et réseaux divers doivent être conçus à cet effet.
- Les constructions et installations destinées aux services, à l'hôtellerie, à la restauration et au commerce à condition
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
- Les installations et travaux divers suivants, définis par le Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

A condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les éoliennes d'autoconsommation sont autorisées dans le secteur IAUhe

**ARTICLE I AUh 3 : ACCES et VOIRIE**

**1. Rappels**

- Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

**2. Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-5 rappelé ci-dessus.

- Toute nouvelle voie aura une emprise minimale de 6 m dont 4 m minimum de chaussée et sera ouverte à la circulation publique.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

### **3 • Prescriptions particulières**

#### **3-1 Accès**

- Les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.  
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gène pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).
- Pour la zone 1 AUH au lieu dit "route d'Aux Marais", aucun nouvel accès n'est autorisé sur la route d'Aux Marais et les accès se feront obligatoirement par le Chemin Rural 11.
- Les groupes de garages et aires de stationnement soumises à autorisation ne devront comporter qu'un débouché sur la voie.

#### **3-2 Voirie**

- Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse devront être conçues afin de pouvoir être prolongées ultérieurement lors d'autres phases d'urbanisation.

#### **3-3 Divers**

- Les groupes de garages individuels doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un débouché sur la voie.

## **ARTICLE IAUH 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

### **1 • Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 • Assainissement**

Le réseau d'assainissement est séparatif : les eaux pluviales et les eaux usées font l'objet de collectes séparées.

#### **2-1 Eaux pluviales**

- 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 inconvenient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé...).
- A défaut de dispositif adapté, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière.

#### **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

### **3 • Desserterie électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE IAUH 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE IAUH 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 • Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport à l'alignement des voies et autres emprises permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction sauf disposition contraire.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application du Code de l'Urbanisme.

## **2. Règles d'implantation :**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m et aucune construction ne pourra être implantée à plus de 30 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.
- Les bâtiments annexes pourront être implantés en dehors des limites d'emprise sous réserve d'adopter un recul au moins égal au recul imposé pour la construction principale.

## **ARTICLE IAUh 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitat - isolées ou groupées - peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en observant un recul au moins égal à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics, si des contraintes techniques les justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des cours d'eau, ni à moins de 20 m des espaces boisés classés

## **ARTICLE IAUh 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE IAUh 9 : EMPRISE au SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- Elle peut être portée à 60 % pour les constructions partiellement affectées à une activité autorisée dans la zone.

## **ARTICLE IAUh 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 11 m. au faîte. elles ne pourront comporter qu'un rez de chaussée, plus un étage plus un niveau de combles.

Les constructions d'intérêt général pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti.

## **ARTICLE IAUh 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

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.  
Toute pastiche d'architecture d'une autre région est interdite.

Les parties apparentes des sous-sols doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les toitures des habitations présenteront deux pentes et, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles petit moule de teinte brune ou flammée, soit en ardoises petit format de couleur noire posées droites.

La pente des toitures des habitations - à l'exception des vérandas - ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale ; cette prescription n'est pas applicable dans le secteur I AUhe.

Les toitures des annexes pourront être monopentes avec une pente minimale de 35° à condition que l'annexe soit contiguë à la construction principale. Si l'annexe est implantée en limite séparative, elle pourra recevoir une toiture monopente de 35° minimum à condition que sa hauteur au faîte n'excède pas 3,50 m.

Toutefois les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup>, non contigus à l'habitation, peuvent avoir une toiture monopente ne devant pas être inférieure à 20°.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux de même nature que le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles doivent être constituées de murs, de barrières, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

Dans le secteur I AUhe, sont autorisés :

- les maisons à ossature bois ou bardage bois,
- les panneaux photovoltaïques,
- les toitures terrasses,
- les éoliennes d'autoconsommation,

ainsi que tout matériau et techniques contribuant à la mise en œuvre du développement durable et répondant aux préoccupations du Grenelle de l'Environnement.

## **ARTICLE IAUH 12 : STATIONNEMENT**

### **1. Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue

### **2. Nombre d'emplacements**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement plus une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON supérieure à 120 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE IAUH 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier, par 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées si celles-ci sont traitées en continuité du domaine ouvert au public.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

## **ARTICLE IAUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**TITRE II**  
**CHAPITRE VI**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE I AU**

**ARTICLE I AU 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article I AU 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat et d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules et le stationnement des caravanes isolées,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les éoliennes.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

**ARTICLE I AU 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

**Occupations et utilisations du sol soumises à condition :**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) à condition de s'intégrer à l'environnement urbain, naturel et bâti.
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti, en respectant notamment les prescriptions des articles 11 et 13 ci-après.

La zone est concernée par un risque d'eaux de ruissellement, compte tenu de la présence de talwegs (lignes de points bas d'une vallée où les eaux de ruissellement s'écoulent). toutes mesures seront prises pour limiter les dommages aux biens et aux activités futures.

**ARTICLE I AU 3 : ACCES et VOIRIE**

- Non réglementé.

**ARTICLE I AU 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

- Non réglementé.

**ARTICLE I AU 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE I AU 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 5 m.

**ARTICLE I AU 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

Un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des cours d'eau , ni à moins de 20 m des espaces boisés classés.

**ARTICLE I AU 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

**ARTICLE I AU 9 : EMPRISE au SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE I AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE I AU 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

- Non réglementé.

**ARTICLE I AU 12 : STATIONNEMENT**

- Non réglementé.

**ARTICLE I AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Non réglementé.

**ARTICLE I AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS est égal à 0. Il n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et d'intérêt collectif autorisées dans la zone.

**TITRE II  
CHAPITRE VII  
DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE II AU**

**ARTICLE II AU 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article II AU 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat et d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules et le stationnement des caravanes isolées,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants:
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les éoliennes.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

**ARTICLE II AU 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

**Occupations et utilisations du sol soumises à condition :**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) à condition de s'intégrer à l'environnement urbain, naturel et bâti.
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition:
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti, en respectant notamment les prescriptions des articles 11 et 13 ci-après.

La zone du Fossé Messien est concernée par un risque d'eaux de ruissellement, compte tenu de la présence de talwegs (lignes de points bas d'une vallée où les eaux de ruissellement s'écoulent). toutes mesures seront prises pour limiter les dommages aux biens et aux activités futures.

**ARTICLE II AU 3 : ACCES et VOIRIE**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AU 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AU 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AU 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 5 m.

**ARTICLE II AU 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

Un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé .

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des cours d'eau , ni à moins de 20 m des espaces boisés classés.

**ARTICLE II AU 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AU 9 : EMPRISE au SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AU 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AU 12 : STATIONNEMENT**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS est égal à 0. Il n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et d'intérêt collectif autorisées dans la zone.

**TITRE II**  
**CHAPITRE VIII**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE II AUe**

**ARTICLE II AUe 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article II AUe 2**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées AUe commerce, à l'artisanat et à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat et d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules et le stationnement des caravanes isolées,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les éoliennes.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

**ARTICLE II AUe 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

**Occupations et utilisations du sol soumises à condition :**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) à condition de s'intégrer à l'environnement urbain, naturel et bâti.

**ARTICLE II AUe 3 : ACCES et VOIRIE**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AUe 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AUe 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AUe 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 5 m.

**ARTICLE II AUe 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

Un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé .

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des cours d'eau , ni à moins de 20 m des espaces boisés classés.

**ARTICLE II AUe 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AUe 9 : EMPRISE AUe SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AUe 12 : STATIONNEMENT**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AUe 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Non réglementé.

**ARTICLE II AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS est égal à 0. Il n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et d'intérêt collectif autorisées dans la zone.

# TITRE II

## CHAPITRE IX

### DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE A

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage principal d'habitat et/ou d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis par le Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les éoliennes sauf celles d'autoconsommation,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

**Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone:**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la loi n° 92.3 du 3 Janvier 1992
- les bâtiments à usage d'activités agricoles à condition de ne pas créer de nuisances pour l'habitat voisin existant et futur
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation
- les établissements hippiques et les boxes à chevaux .
- les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées telles que cultures maraîchères, horticoles, activités de pépiniériste, (y compris les constructions à usage de logements, bureaux, commerces et services liés aux dites activités), sous réserve du respect des dispositions de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la loi n° 92.3 du 3 Janvier 1992
- les constructions et aménagements au sol ou en sous-sol liées et nécessaires au fonctionnement des services publics (équipements et infrastructures routière, transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue, ..).

Sauf application d'une disposition d'alignement, ou d'une servitude d'espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme) il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles A 3 à A 13 suivants pour les trois catégories ci-après :

- les réparations et aménagements d'immeubles existants avant la mise en vigueur du PLU sans changement de destination.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher sans changement de destination.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 931 classée voie de catégorie 3, tels que définis dans le plan de découpage en zones échelle 1/5000°, sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

## ARTICLE A 3 : ACCES et VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée , soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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.

## ARTICLE A 4 : DESSERTE par les RESEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de branchement sur le réseau d'adduction collectif, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales, d'autre part.

Dans le cas de création d'immeubles assimilables à des habitations (gîtes ruraux ou d'étapes,...) ou de transformations en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire .

### 2. Assainissement

Le réseau d'assainissement est séparatif : les eaux pluviales et les eaux usées font l'objet de collectes séparées.

#### 2-1 Eaux pluviales

- 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 (canalisation, caniveau, fossé ...)
- A défaut de dispositif adapté, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière.

#### 2-2 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Pour les terrains non desservis par réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

### 3. Déserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'alignement.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les extensions de faible importance pourront être construites dans le prolongement de la façade sur rue de la construction existante

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 m des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des espaces boisés classés.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de chaque berge des cours d'eau.

#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance minimale de 5 m.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE au SOL**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 12 mètres
- Un dépassement de 3 m de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles
- Une hauteur supérieure est admise :
  - pour les équipements d'infrastructure,
  - pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

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. Toute pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les toitures des habitations présenteront deux pentes et, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles petit moule de teinte brune ou flammée, soit en ardoises petit format de couleur noire posées droites). La pente des toitures des habitations - à l'exception des vérandas - ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale

Les toitures des annexes pourront être monopentes avec une pente minimale de 35° à condition que l'annexe soit contiguë à la construction principale.

Si l'annexe est implantée en limite séparative, elle pourra recevoir une toiture monopente de 35° minimum à condition que sa hauteur au faîte n'excède pas 3,50 m.

Toutefois les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup>, non contigus à l'habitation, peuvent avoir une toiture monopente devant pas être inférieure à 20°.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux de même nature que le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles doivent être constituées de murs, de barrières, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible dans le site naturel.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.  
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

## **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

# TITRE II

## CHAPITRE X

### DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE N

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article N 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux et au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat et à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commerciaux,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis par le Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les éoliennes sauf celles d'autoconsommation,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

#### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

**Occupations et utilisations du sol soumises à condition :**

- les réparations et aménagements d'immeubles existants et ne menaçant pas ruine avant la mise en vigueur du PLU, sans changement de destination dans la limite de 10 % maximum de la SHON existante à la date d'opposabilité du présent PLU.
- les abris pour animaux nécessaires à l'occupation du sol, dans la limite de 60 M<sup>2</sup> de SHOB maximum et d'un seul abri par unité foncière.
- les extensions ou additions de faible importance dans la limite de 10 % maximum de la SHON existante à la date d'opposabilité du présent PLU.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, sans changement de destination.
- les constructions et aménagements au sol ou en sous-sol liées et nécessaires au fonctionnement des services publics (équipements et infrastructures routière, transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, ...).

#### ARTICLE N 3 : ACCES et VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée , soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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.

#### ARTICLE N 4 : DESSERTE par les RESEAUX

##### 1 • Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de branchement sur le réseau d'adduction collectif, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales, d'autre part.

Dans le cas de création d'immeubles assimilables à des habitations (gîtes ruraux ou d'étapes,...) ou de transformations en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire .

## **2. Assainissement**

Le réseau d'assainissement est séparatif : les eaux pluviales et les eaux usées font l'objet de collectes séparées.

### **2-1 Eaux pluviales**

- 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 inconvenient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé...).
- A défaut de dispositif adapté, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière.

### **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Pour les terrains non desservis par réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

## **3. Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'alignement.

Les extensions de faible importance pourront être construites dans le prolongement de la façade sur rue de la construction existante.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 m des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des espaces boisés classés.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de chaque berge des cours d'eau.

## **ARTICLE N 8 :IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE au SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des extinctions ou reconstructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 11 m. au faîte; elles ne pourront comporter qu'un rez de chaussée plus un étage et un niveau de combles.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m au faîte.

**ARTICLE N 11 :****ASPECT des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS  
et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

Les extinctions ou reconstructions 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. Toute pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les toitures des habitations présenteront deux pentes et, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles petit moule de teinte brune ou flammée, soit en ardoises petit format de couleur noire posées droites.

La pente des toitures des habitations - à l'exception des vérandas - ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les toitures des annexes pourront être monopentes avec une pente minimale de 35° à condition que l'annexe soit contiguë à la construction principale.

Si l'annexe est implantée en limite séparative, elle pourra recevoir une toiture monopente de 35° minimum à condition que sa hauteur au faîte n'excède pas 3,50 m.

Toutefois les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup>, non contigus à l'habitation, peuvent avoir une toiture monopente ne devant pas être inférieure à 20°.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux de même nature que le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles doivent être constituées de murs, de barrières, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

Les abris pour animaux devront être ouverts sur un côté minimum ; l'ossature bois est recommandée et la couverture sera réalisée en tuile, ardoise ou bac acier de même teinte.

**ARTICLE N 12 :****STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**ARTICLE N 13 :****ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES CLASSES, PLANTATIONS****1 - Espaces boisés classes**

Les espaces boisés classés figurant au plan 4-1 sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**2 - Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**ARTICLE N 14 :****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

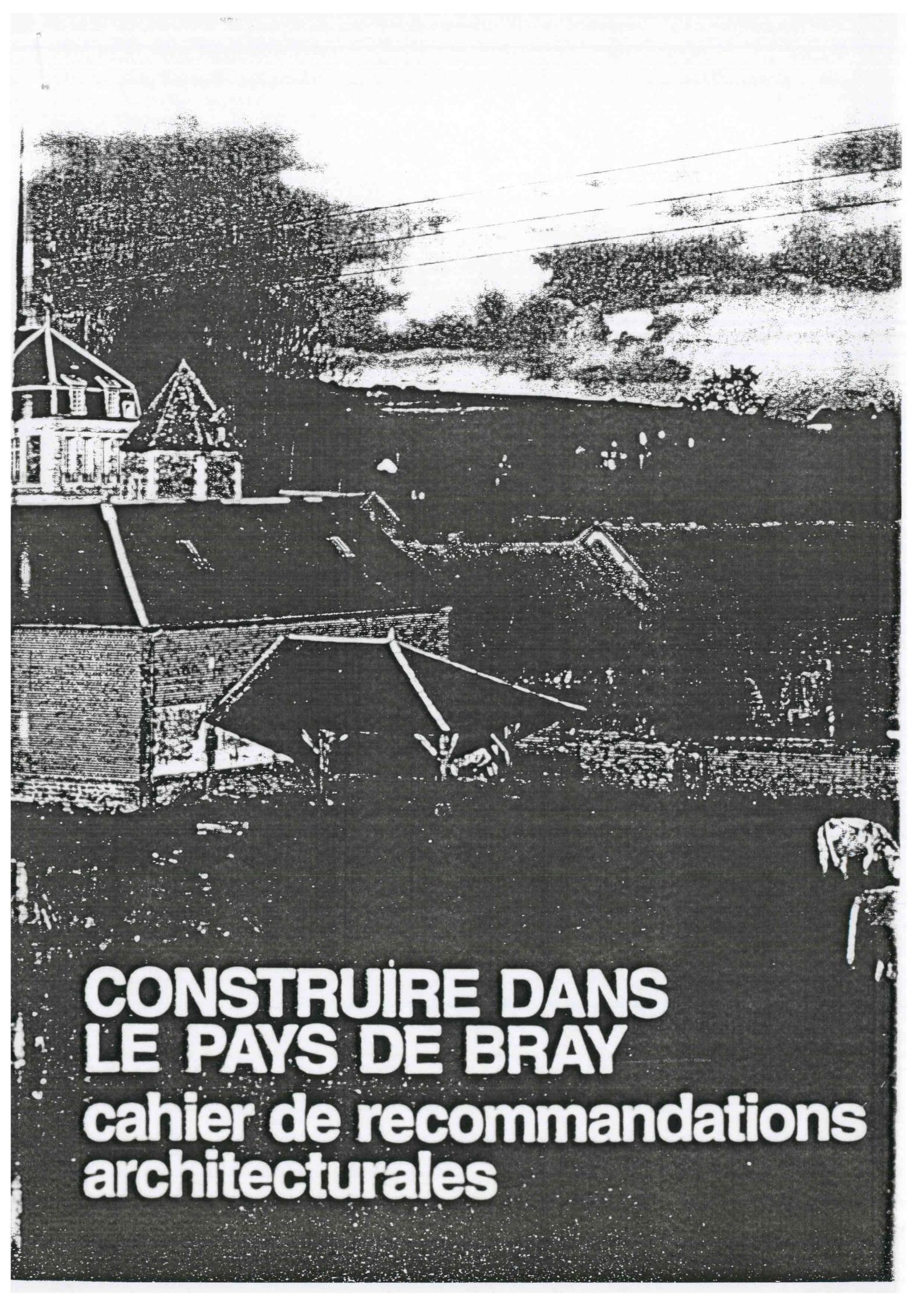
## Annexe du Règlement

**APPROBATION du PLU**  
Dossier annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal du 14 DEC. 2011



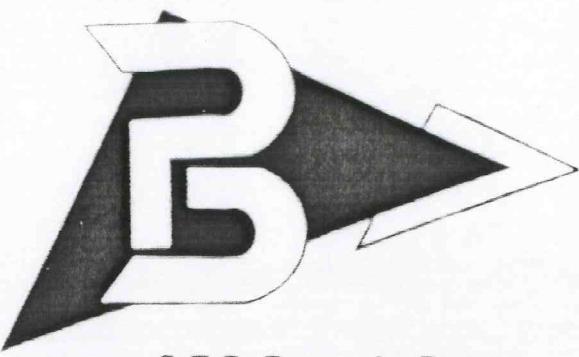
ESPACES - Atelier d'Urbanisme - Perrine CHASSEUR  
44, bd Jeanne d'Arc - 02200 SOISSONS - Tél : 03 23 93 03 69 - Fax : 03 23 93 25 69

11/2011



**CONSTRUIRE DANS  
LE PAYS DE BRAY**

**cahier de recommandations  
architecturales**



S.E.P. Pays de Bray

**VOUS VOULEZ CONSTRUIRE OU RESTAURER  
DANS LE PAYS DE BRAY**

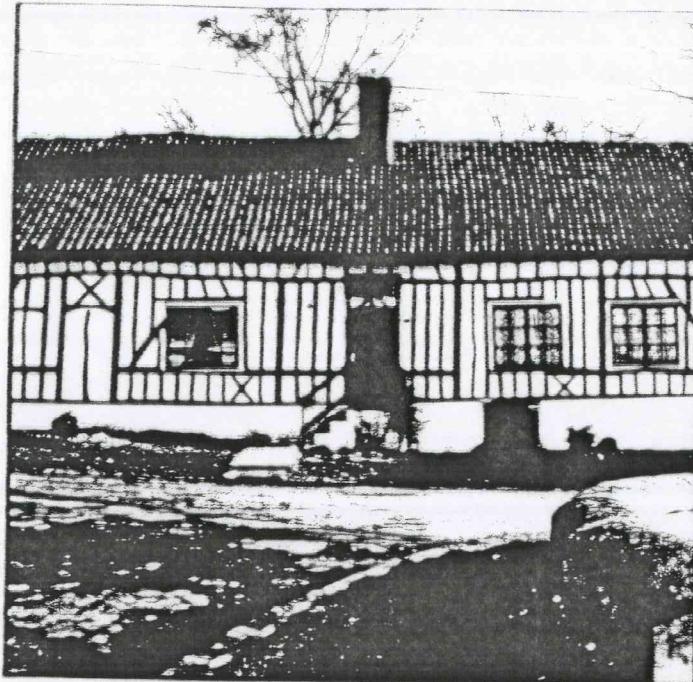
**CONSULTEZ CE CAHIER DE  
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

**DANS TOUS LES CAS, LA BONNE  
DEMARCHE QUE VOUS DEVEZ  
ENTREPRENDRE EST LA SUIVANTE :**

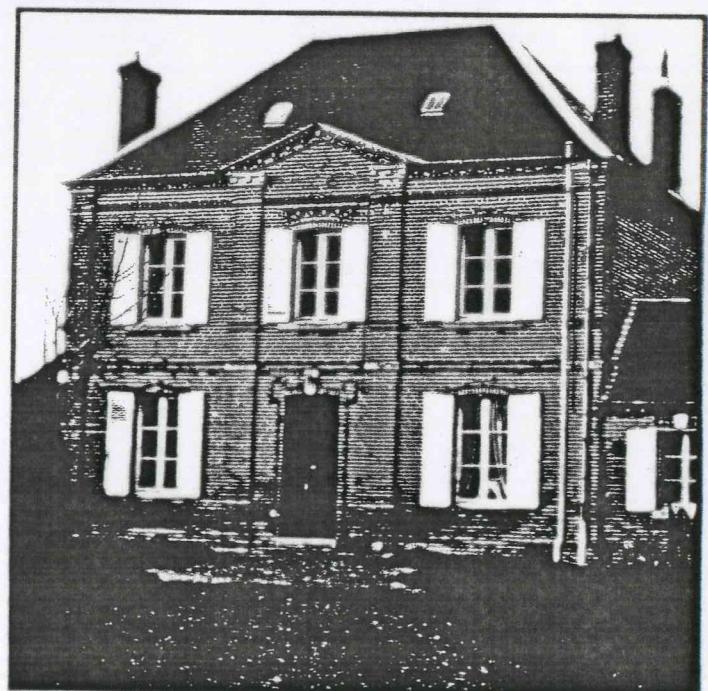
- 1 - Prendre contact avec la Mairie
- 2 - Consulter le Plan d'Occupation des Sols (en Mairie) ou à défaut le Règlement National d'Urbanisme (en DDE).
- 3 - Demander un certificat d'urbanisme auprès de votre Mairie.
- 4 - Prendre contact avec le CAUE pour vous aider à formaliser votre projet
- 5 - Déposer un permis de construire.

**DES AIDES COMPLEMENTAIRES PEUVENT VOUS ETRE  
APPORTEES PAR DES ORGANISMES DE CONSEIL  
OU DES PROFESSIONNELS :**

- **LE S.E.P. PAYS DE BRAY** (Syndicat d'Etudes et de Programmation)  
17 rue Tristan Kingsor  
60650 LA CHAPELLE-AUX-POTS  
Tél. 44.84.28.27
- **LE CONSEIL D'ARCHITECTURE  
D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (C.A.U.E.)**  
BP 439 - 60635 CHANTILLY  
Tél. 44.58.00.58
- **LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE  
L'EQUIPEMENT (D.D.E.) ET SES SUBDIVISIONS**  
Tél. 44.48.48.66
- **Un architecte et un paysagiste**

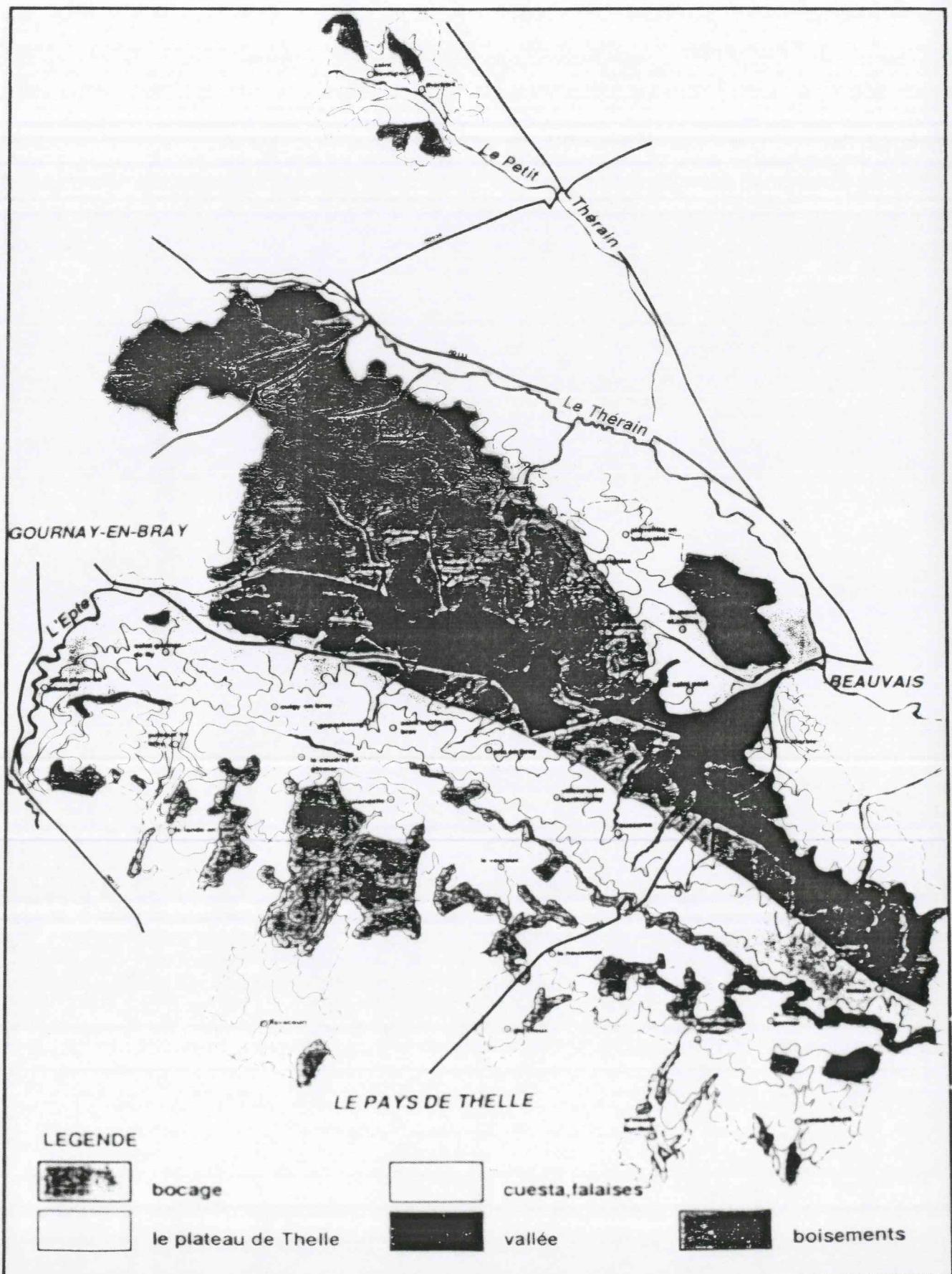


# LE PAYS DE BRAY



UNE  
IDENTITE A  
PROMOUVOIR

**La boutonnière du Pays de Bray est une grande formation géologique qui s'étend sur 120 km du Sud-Est de Beauvais jusqu'à Dieppe, sur une largeur de 90km**



# LA BOUTONNIERE DU PAYS DE BRAY

Le Pays-de-Bray est un terroir s'étendant sur la Normandie et la Picardie. S'il se distingue aussi nettement, aux yeux du voyageur, du plateau Picard et du plateau du Pays de Caux, c'est en raison d'un phénomène géologique de grande ampleur qui a commencé à l'époque de la formation des Alpes, il y a 12 millions d'années. Un bombement de couches sédimentaires a été creusé par un lent travail d'érosion, faisant apparaître en surface des terrains géologiques très anciens dont les fameuses argiles de Gault et du Barrémien. Cet accident géologique est familièrement dénommé "**Boutonnière du Pays-de-Bray**".

Irrégulière selon les types de sois, l'érosion explique les vallonnements et les buttes témoins. La grande diversité des terrains se traduit par un paysage changeant :

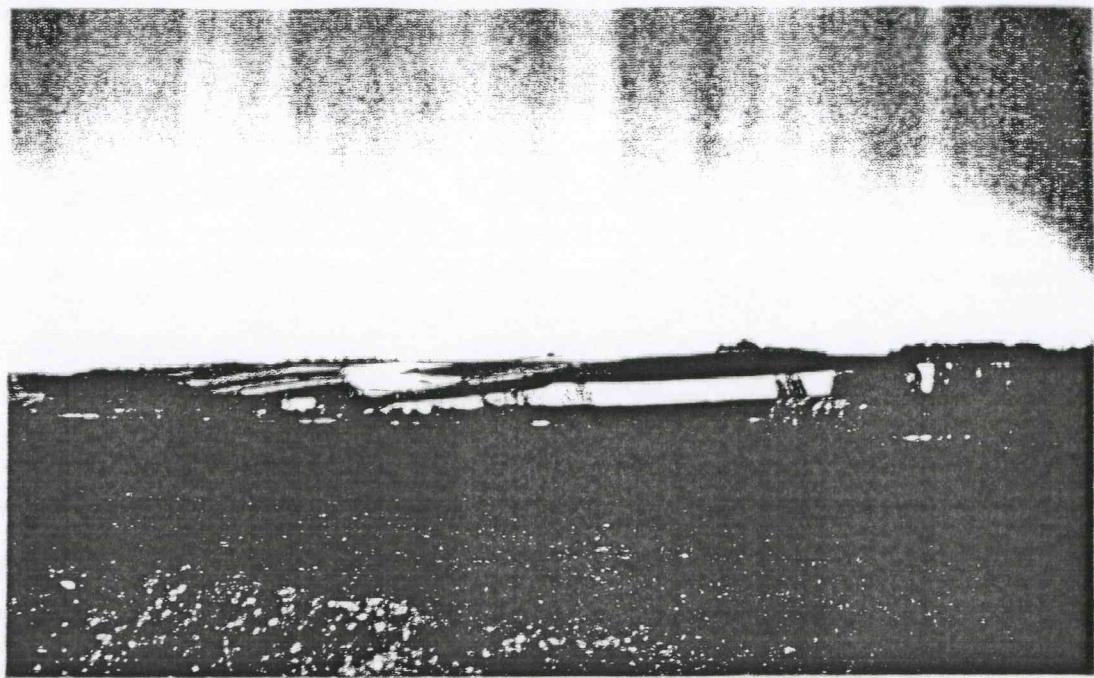
- Là où le manteau crayeux est entaillé, sur les flancs de la boutonnière ou **cuestas** et sur les buttes, la terre est quasiment absente et l'on observe des pelouses calcicoles riches en flore originale (pelouses ou larris de Saint-Pierre Es Champs, Saint Aubin en Bray, ...).
- Vers les sommets et sur les **plateaux**, l'argile à silex recouvre la craie et porte de **grands massifs forestiers** tels ceux des Hauts de Bray et de la Forêt Domaniale du Parc de Saint-Quentin,
- Lorsque l'on redescend dans la boutonnière, on trouve d'abord des labours là où la terre recouvre la craie, puis des sables couverts de maigres forêts. Dans les zones les plus basses, sur les argiles, on trouve des herbages. Ce sont des prairies permanentes, consacrées à l'élevage bovin, constituant le "**bocage brayon**".

Le nom du Pays-de-Bray dérive d'un radical saxon signifiant "boue". La pluie pénètre les couches perméables des plateaux voisins. L'eau souterraine, rencontrant une couche imperméable, donne naissance à des sources : **l'Epte, le Thérain, l'Avelon** sont les principales rivières.

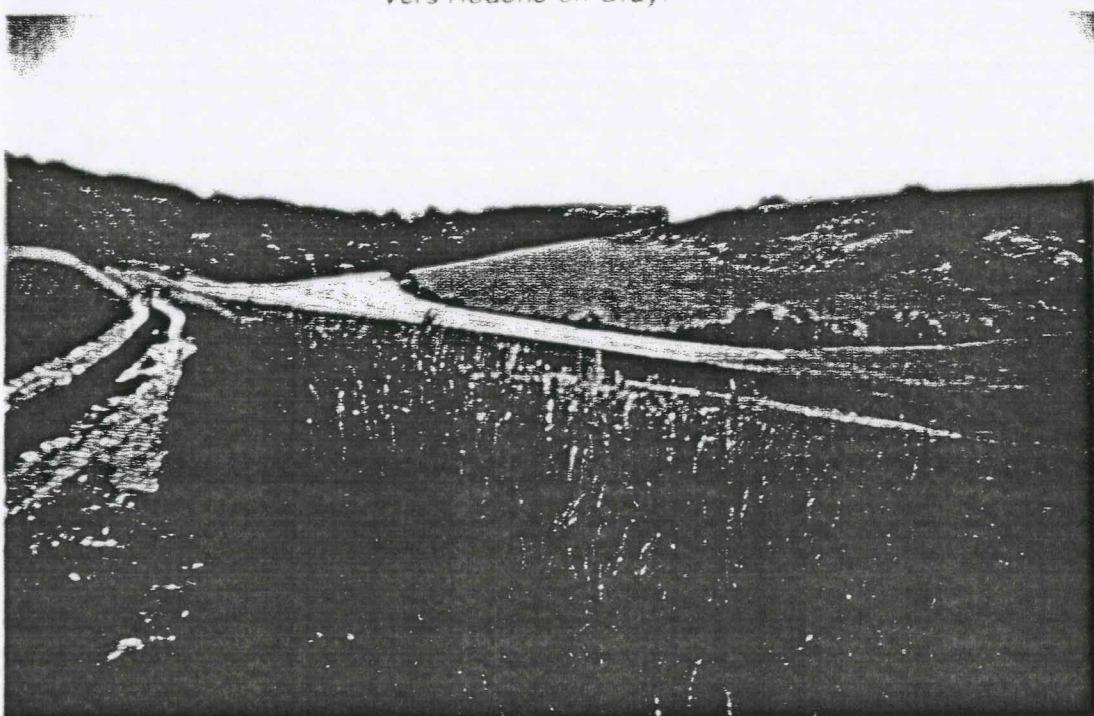
L'eau étant omniprésente, l'habitat est dispersé. Les grands bourgs se sont partagés la prééminence d'un pays rural sans véritable capitale.

L'abondance et la qualité exceptionnelle des argiles contenues dans le sous-sol, la grande forêt humide et marécageuse du Bray fourrissant le bois pour les fours, ont favorisé la maîtrise de techniques adaptées aux propriétés propres des argiles : poteries, grès et céramiques.

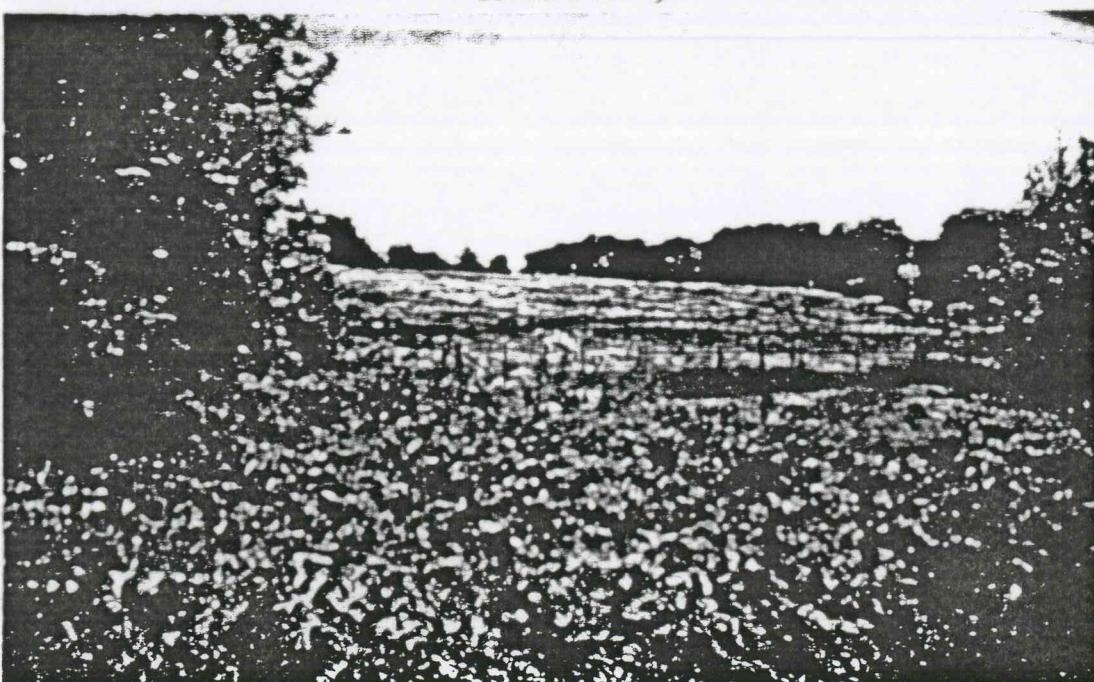
Poteries d'art, manufactures de carreaux de faïence et de carreaux incrustés des Frères BOULANGER, entreprises de tuiles mécaniques et de céramiques architecturales des Frères GREBER ont assuré la renommée du Pays-de-Bray en France et à l'étranger. Aujourd'hui, les potiers brayons vous accueillent dans leurs ateliers et vous font découvrir leurs créations et AUNEUIL accueille le musée national de la céramique architecturale et industrielle.



*Vers Hodenc-en-Bray.*



*Le Mont de Fly.*



# DES PAYSAGES DIVERSIFIES

Le Pays-de-Bray, sur le plan de la géologie, des sols, de la végétation, de l'agriculture, est une entité à part, un terroir riche de lumière, d'ambiances, de couleurs, de dénivélés, d'odeurs et de bruits spécifiques.

Ce territoire, confrontation d'une géomorphologie originale avec les sociétés humaines, nous livre un paysage. Ce paysage a une grande richesse, des potentialités fortes : quel dépaysement quand on vient des plateaux agricoles de la Picardie ou des espaces urbanisés parisiens ! Quel attrait pour ceux qui veulent découvrir des émotions insolites, des architectures typées et pratiquer en toute liberté des loisirs simples et vrais !

**Le Pays-de-Bray : c'est trois reliefs, trois paysages.**

**LE PLATEAU** de Thelle déjà légèrement vallonné où les cultures céréalieres forment des houles de verdure qui se heurtent aux bosquets d'arbres.

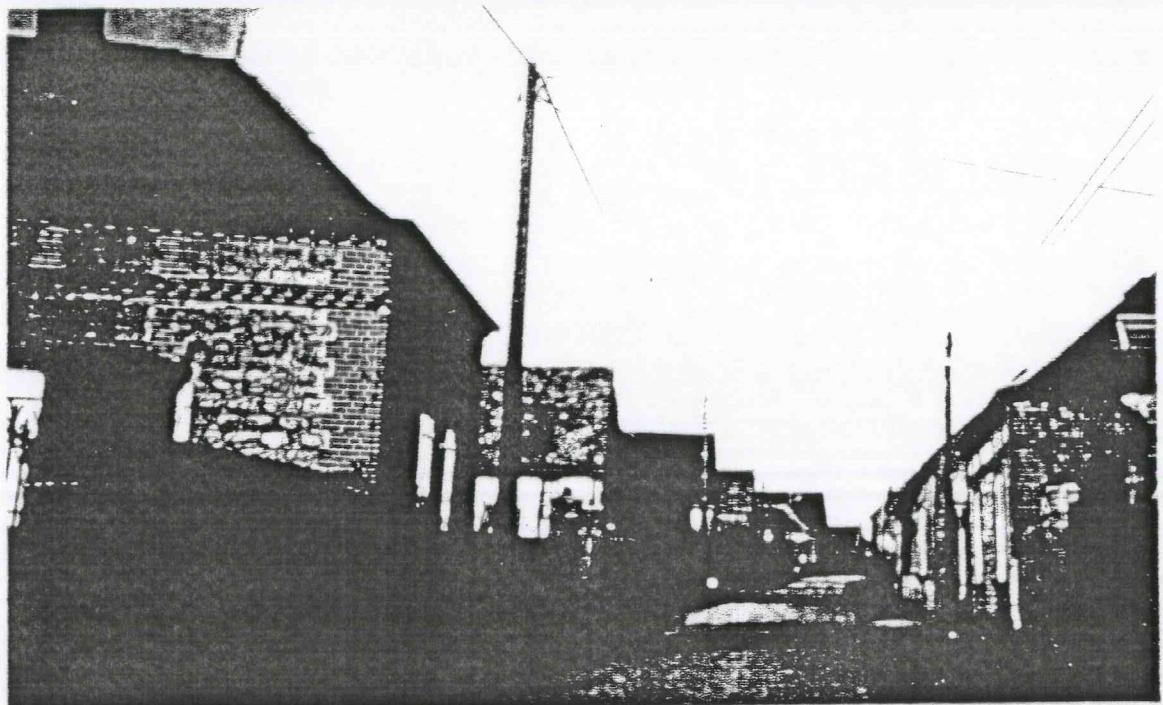
**UN COTEAU** abrupt au Sud, boisé de forêts caduques de hêtres et de chênes ou recouvert de pelouses calcaires, qui ouvre sur la plaine.?

**UNE PLAINE** humide et sillonnée par les rus et les rivières.

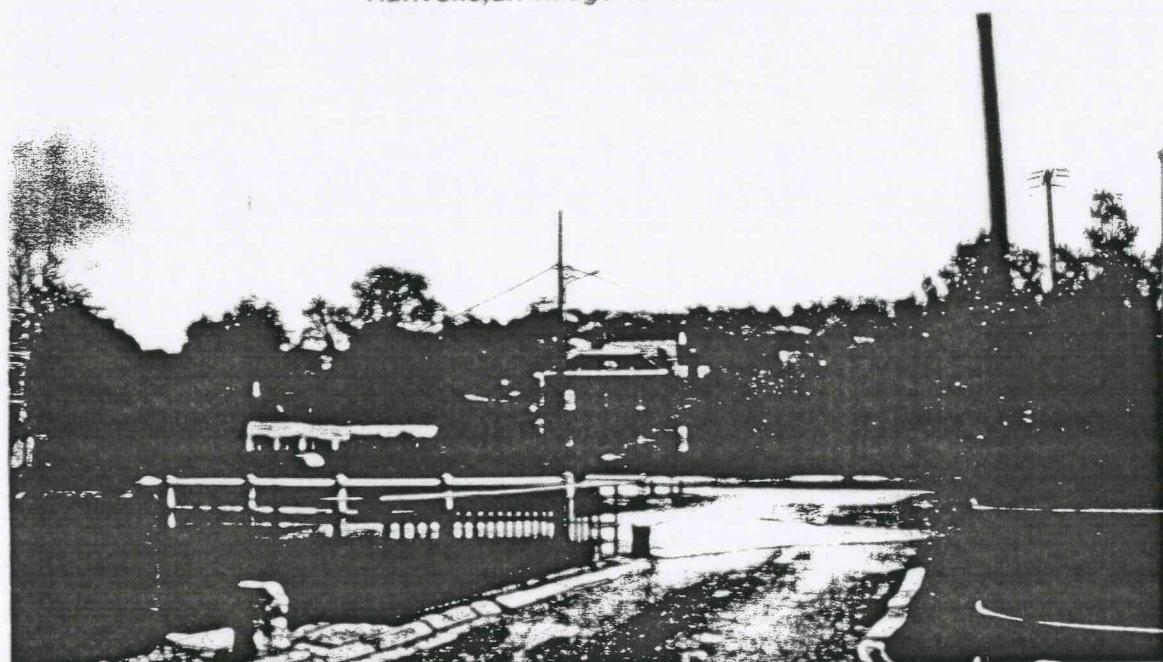
Elle est précédée par une terrasse en pente douce au pied de la cote de Thelle et présente un relief plus accidenté au Nord, avec un paysage plus ample, constitué de buttes calcaires et de plateaux limoneux. C'est une zone d'élevage et de culture où l'on rencontre des étangs issus d'anciennes tourbières et de peupleraies.

**LE BOUCAGE** est une unité paysagère que l'on retrouve dans la plaine, sur les coteaux et les rebords de plateaux. C'est un paysage de lignes, lignes de haies qui quadrillent l'espace, qui épousent les modèles des vallons ou ondulent sur le plateau.

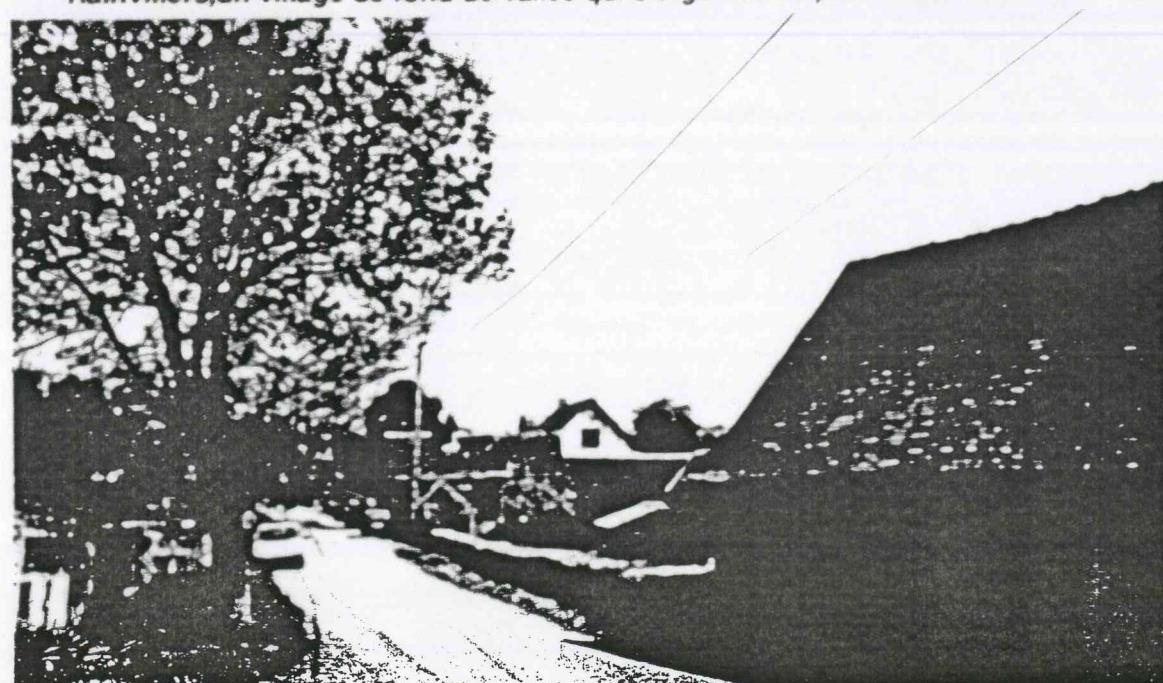
**DES VILLAGES ET DES PETITES VILLES** sont répartis régulièrement au creux des vallons. L'urbanisation respecte les vallées et occupe de préférence les plateaux et les rebords de coteaux. Les villages sont signalés au loin par la flèche de l'église contre laquelle se serrent les maisons aux matériaux originaux (brique, calcaire, silex).



Hanvoile, un village-rue très étiré.



Rainvilliers, un village de fond de vallée qui s'organise de part et d'autre d'un ru.

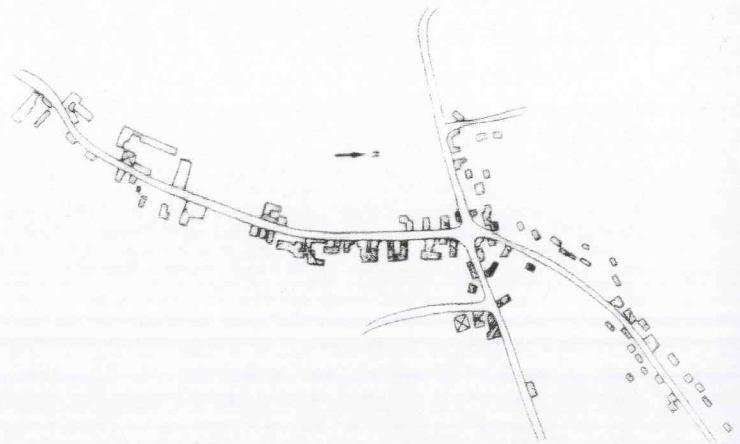


# DES "VILLAGES TYPES"

## DES VILLAGES-RUE...

Denses ou étirés ces villages se sont développés le long d'un axe linéaire.

Le système d'implantation est souvent répétitif:  
façade ou pignon sur rue.



## DES VILLAGES RAYONNANTS...

L'urbanisation s'est adaptée à des reliefs particuliers: buttes, collines...

Le réseau de voies se développe en étoile à partir du centre de la commune où se concentrent les équipements publics.

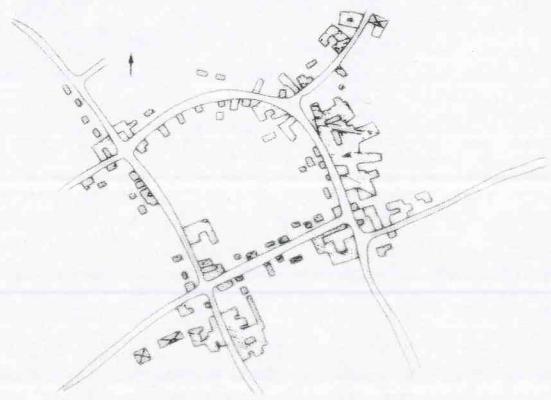


## DES VILLAGES A TRAME ORTHOGONALE...

Ces villages se situent essentiellement à la périphérie de Beauvais.

Ce système suppose que le relief ne soit pas trop accidenté.

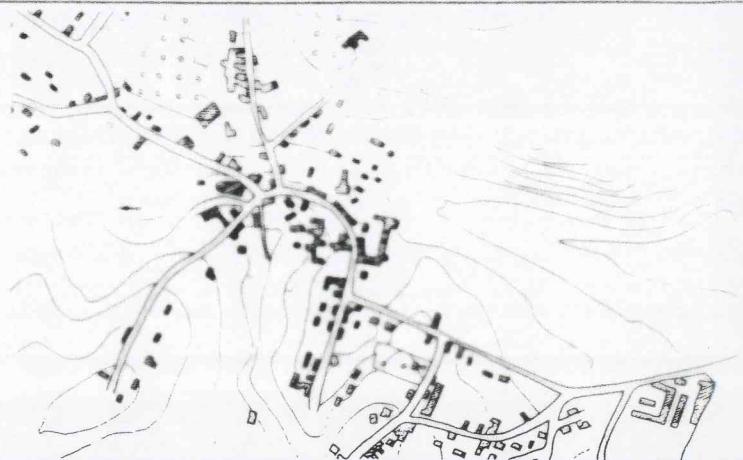
Il peut être le support d'une urbanisation pavillonnaire récente.

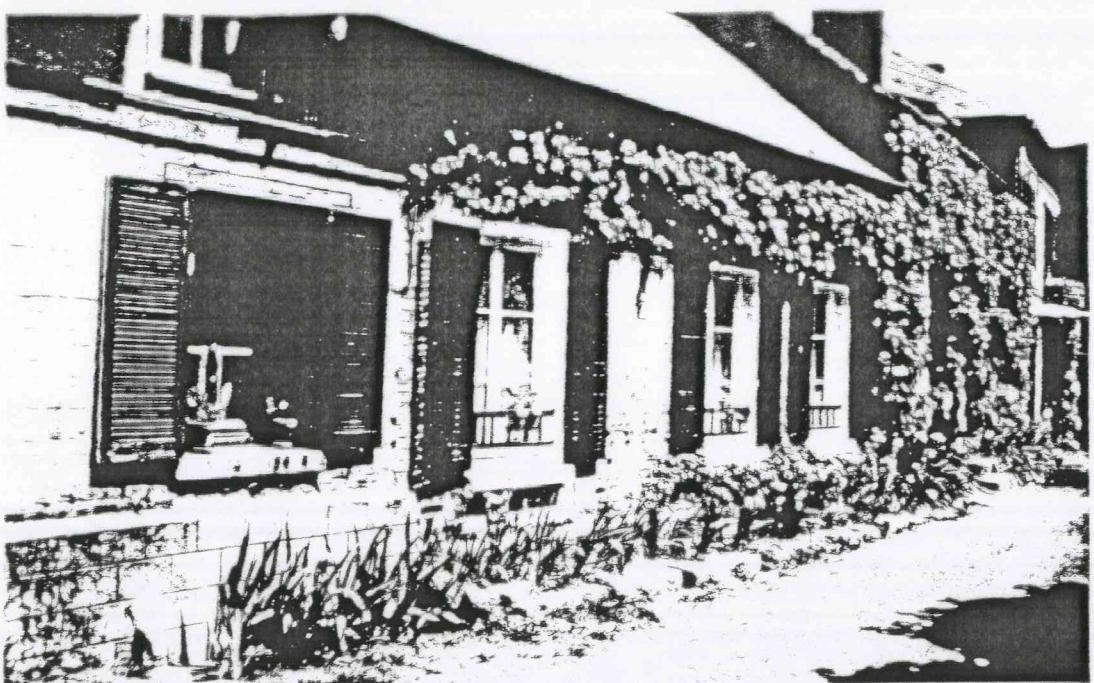


## DES VILLAGES DIFFUS...

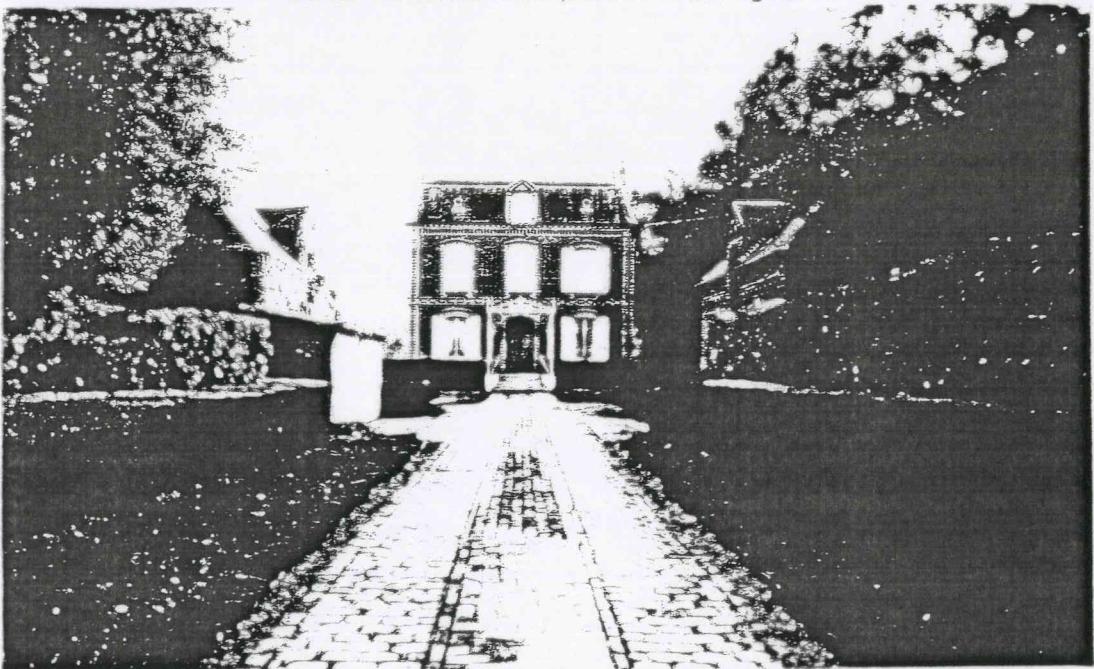
Certains villages donnent une impression d'éclatement, d'éparpillement des secteurs urbanisés.

Séquences bâties et végétales alternent dans un relief souvent complexe. On peut y retrouver les systèmes urbains cités plus haut.





*Maison traditionnelle, basse et allongée.*



*Maison bourgeoise, implantée en milieu de parcelle.*



# UNE ARCHITECTURE ORIGINALE

L'architecture que l'on rencontre confirme la particularité et l'identité du Pays-de-Bray, à mi-chemin entre le Pays-de-Caux et la Picardie. Ces constructions témoignent d'un passé rural (dans la grande partie du territoire) et industriel (autour d'Auneuil, Beauvais).

La maison traditionnelle est une maison rurale abritant l'exploitant ou l'ouvrier agricole. Elle s'organise autour d'une cour rectangulaire. L'implantation des bâtiments répond à la pratique agricole (élevage, cultures de pommes, cultures céréaliers). L'espace est clos, cerné de bâtiments (habitations, écuries, étables), traduisant un certain individualisme des pratiques sociales.

Le procédé initial de construction est le pan de bois et torchis. Malheureusement, ce système constructif de par sa mise en œuvre sommaire, la mauvaise qualité des matériaux utilisés, a présenté une faible résistance au temps. La plus grande partie des constructions qui subsiste encore, date de la fin du XIXème siècle. Ce système constructif a engendré de petits volumes étroits, ne dépassant pas deux niveaux.

Se protéger des intempéries et notamment des fortes pluies et des vents dominants, a été un élément fondamental dans la conception des bâtiments. Les toitures ont de fortes pentes et présentent des débords, les structures à pans de bois sont isolées du sol par un soubassement ou solin, voire un trottoir, les pignons exposés aux vents sont essentés.

**La maison du Pays-de-Bray est donc un petit volume étroit, bas et allongé, à la toiture pointue.** L'habitation s'implante généralement à l'Est ou au Sud.

Mais c'est sans doute dans la mise en œuvre des matériaux que l'architecture du Pays-de-Bray est la plus originale. Murs, soubassements et parfois remplissage de colombage assurent l'identité de la construction par des motifs ornementaux : damiers, chaînages, harpes ou s'imbriquent le silex éclaté et poli, les moellons calcaires, les briques ou le grès ferrugineux. Ces appareillages sont réalisés de façon délibérée ou spontanée lorsqu'il s'agit de réparation, de colmatage. Cette utilisation originale des matériaux se retrouvera également au travers des mises en œuvre détournées dont ont fait l'objet la céramique, le carrelage comme matériau de parement ou les tuiles, matériaux constitutifs des murs.

Si le chaume comme matériau de couverture n'a pas survécu, on rencontre encore l'ardoise qui s'adapte aux fortes pentes par sa légèreté ou les petites tuiles. A Auneuil, des fabriques de tuiles (ou pannes) ont fourni un matériau de couverture local.

De la même façon, la brique s'est peu à peu substituée aux structures en bois et au torchis.

L'ère industrielle a d'ailleurs modifié en partie, l'aspect des constructions du Pays-de-Bray. En effet, à cette époque, l'organisation de l'espace bâti ne répond plus nécessairement à des impératifs techniques liés à la pratique agricole. On conçoit des bâtiments exclusivement destinés à l'habitation dont l'organisation fonctionnelle s'adapte au mode de vie de la bourgeoisie. La brique permet de concevoir de nouveaux volumes, plus imposants. Un nouveau type architectural dont le volume s'apparente au cube, apparaît dans le Pays-de-Bray. La maison comporte deux niveaux. La toiture est le plus souvent à 4 pans. Elle abrite rentiers, industriels, fonctionnaires, ...

Le système clos de la maison rurale cotoie alors une organisation de la parcelle dans laquelle la maison est en "représentation", s'imposant à la vue, faisant fi de l'orientation. Un jardin d'agrément occupe les espaces résiduels.

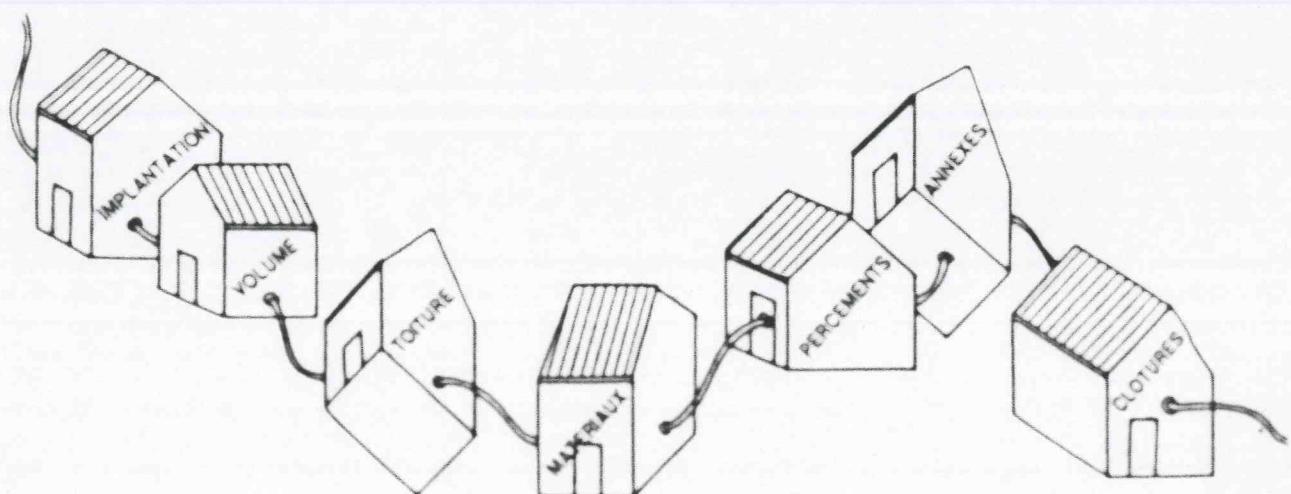
Enfin, il faut mentionner les bâtiments remarquables qui ponctuent ce paysage bâti et naturel en témoignant d'un passé riche. Des châteaux, des fermes du XVIème, XVIIème ou XVIIIème siècles ont survécu grâce aux matériaux de construction utilisés (matériaux le plus souvent importés, si l'on excepte le grès ferrugineux ; présent notamment dans le secteur de Savignies). Ces bâtiments se distinguent par leur échelle monumentale ou leur style. Ils contribuent tout autant à singulariser l'identité architecturale du Pays-de-Bray que l'architecture domestique.

# **CONSTRUISSONS NOTRE AVENIR**

**Le Pays-de-Bray** possède un patrimoine architectural traditionnel riche et de qualité. Construire ou restaurer, c'est le respecter et s'y intégrer. C'est aussi contribuer à l'affirmation de **l'identité** d'une région marquée par l'effort séculaire de ses habitants. Différentes expressions architecturales sont les témoins d'une longue complicité entre l'homme et la nature, tant au niveau de l'implantation des constructions, des matériaux mis en oeuvre, que des volumes.

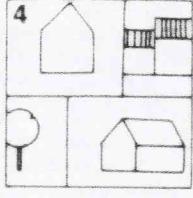
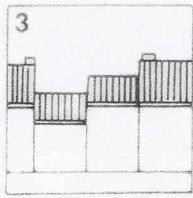
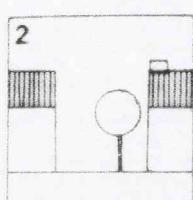
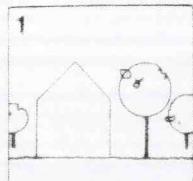
Que vous soyez Maître d'Oeuvre ou particulier qui restaurez ou construisez une maison neuve, ce document peut vous aider à appréhender la richesse du Pays-de-Bray et vous faire participer à perpétuer cette richesse qui appartient à tous.

Il n'existe pas de "recettes de construction" garantissant la qualité d'un projet et son intégration. Par contre, il est essentiel de vous faire participer à une démarche préalable visant à vous donner les éléments pour mieux intégrer votre projet. Sept thèmes constituent autant de "points de passage obligés".



# L'IMPLANTATION

Les contraintes d'intégration sont différentes suivant la situation de votre terrain. Quatre situations sont prises en compte selon le contexte environnant. L'une d'elles correspond sans doute à votre cas :

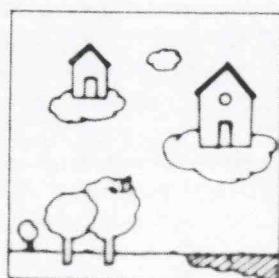


Vous construisez au sein d'une **urbanisation diffuse** (planche 1), les constructions étant réparties sur de grandes parcelles, souvent en périphérie d'agglomération. **Le terrain doit alors dicter l'implantation**, en fonction de sa forme, de son relief mais aussi de l'accès, de la végétation, de l'ensoleillement. **Votre maison doit naître de la perception de ces éléments**. Vous ne devez pas adapter votre terrain à une maison conçue en dehors de son contexte.

Vous construisez à **l'intérieur du village ou du centre du bourg** (planches 2, 3), regardez comment sont implantées les maisons de votre rue, de votre quartier et sachez conjuguer les contraintes d'aujourd'hui avec les dispositions traditionnelles. L'équilibre de votre village, les rapports qui s'y créent en dépendent, **n'en devenez pas l'intrus**.

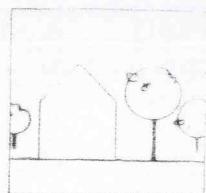
Vous construisez à l'intérieur **d'un lotissement** (planche 4). Recherchez à l'intérieur du lotissement la qualité de vie du village : en ne refusant pas les groupements, en respectant une certaine logique d'implantation commune au lotissement, en participant à l'effort de plantation à l'intérieur du lotissement.

**DANS TOUS LES CAS, CONSTRUCTION ET ENVIRONNEMENT FORMENT UN TOUT.  
PENSEZ Y AVANT MEME DE CONCEVOIR VOTRE MAISON.**



# IMPLANTATION

## 1 - l'urbanisation diffuse

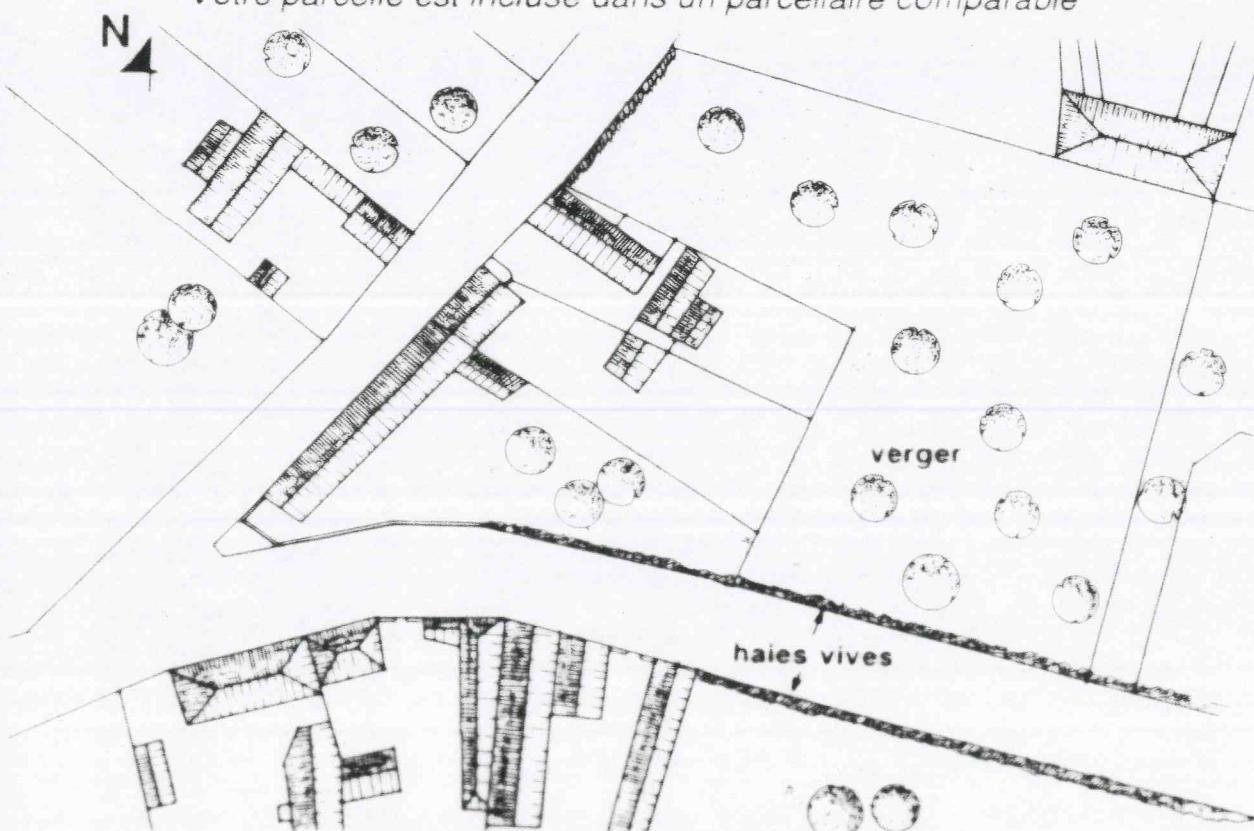


*Les haies, les prés, les arbres ont autant d'importance que les constructions dans le paysage.*

*Alternance de maisons traditionnelles et de grandes maisons bourgeoises.*



*Votre parcelle est incluse dans un parcellaire comparable*

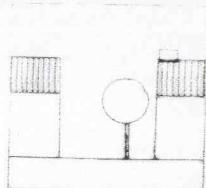


*Les parcelles sont de tailles diverses.*

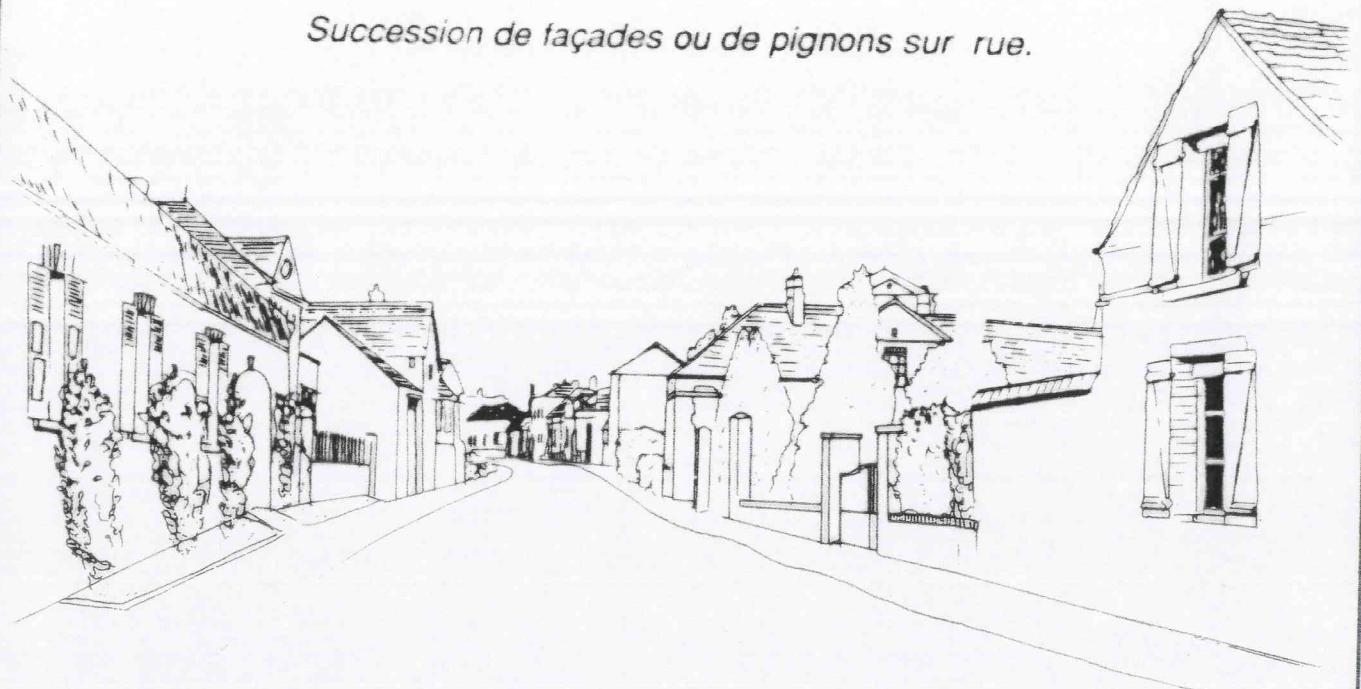
*Les constructions anciennes sont implantées en limite de parcelle.  
Elles recherchent la meilleure exposition au soleil et se protègent des vents dominants.*

# IMPLANTATION

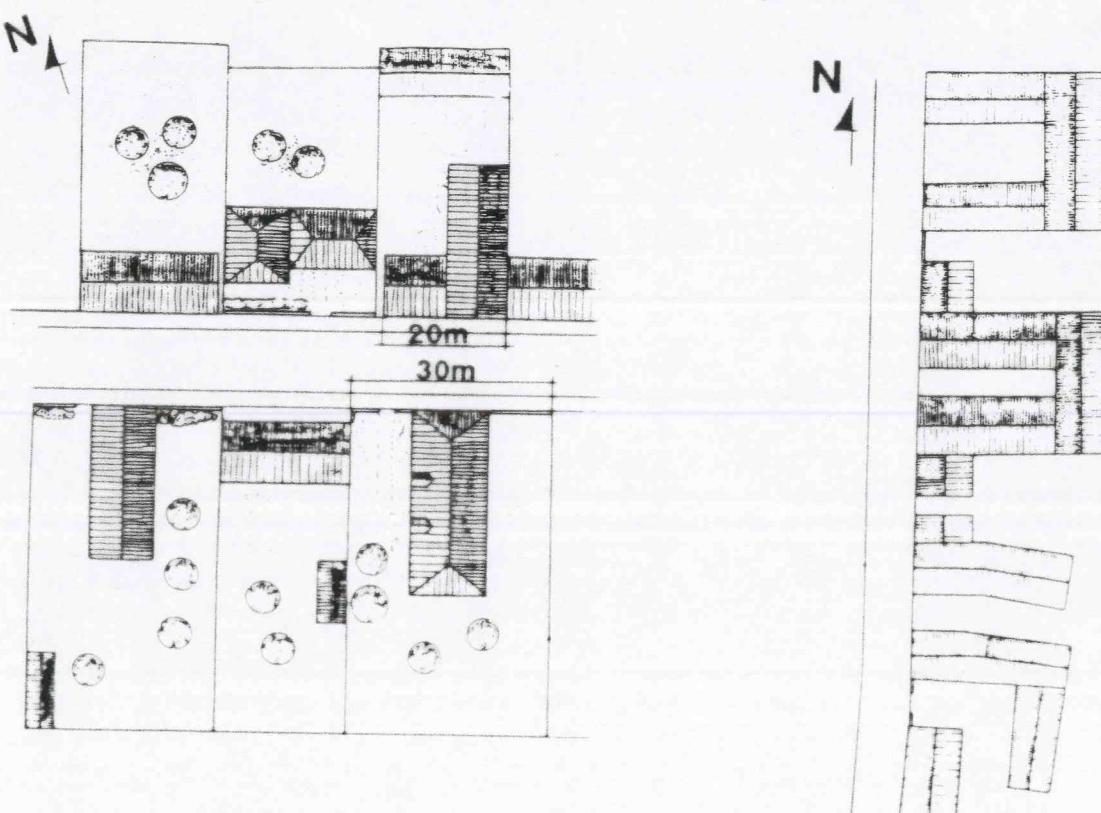
## 2 - l'urbanisation linéaire



*Succession de façades ou de pignons sur rue.*



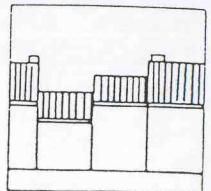
*Les maisons sont reliées entre elles par des murs de clôture utilisant les mêmes matériaux que celles-ci.*



*Les constructions sont implantées à l'alignement, laissant le maximum de surface de jardin à l'arrière (ce système est intéressant lorsque les parcelles sont petites). Suivant l'exposition la maison présente un pignon ou une façade sur la rue.*

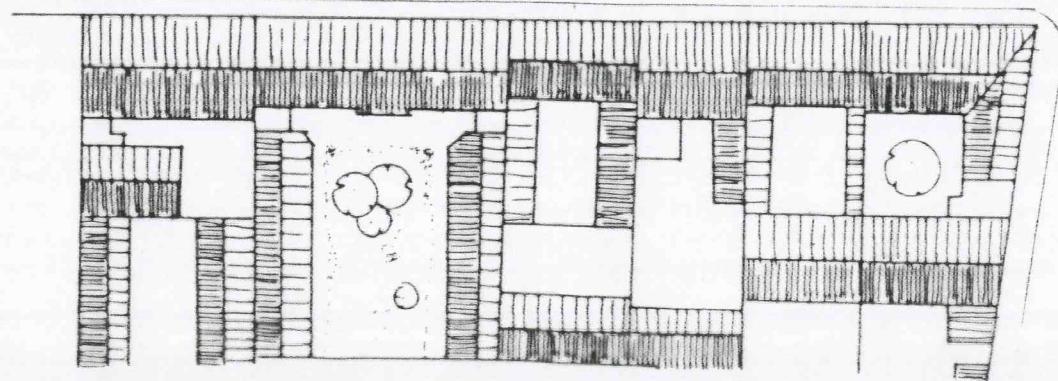
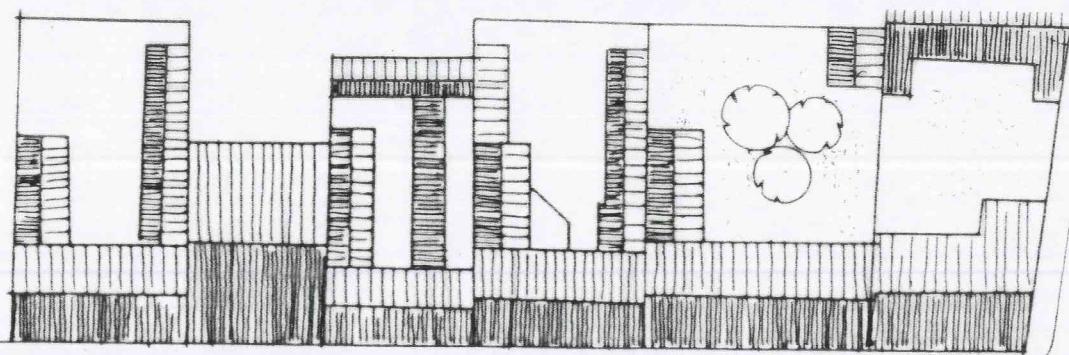
# IMPLANTATION

## 3 - le bourg



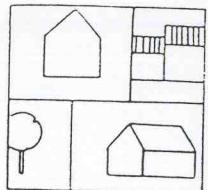
*Les façades sont à l'alignement sur rue.  
Les constructions ont souvent 2 étages  
On constate une homogénéité de matériaux  
et de proportions des éléments architecturaux.*

*Les bâtiments sont contigus :  
les cours et les jardins sont sur l'arrière, ainsi que les annexes.*



# IMPLANTATION

## 4 - le lotissement

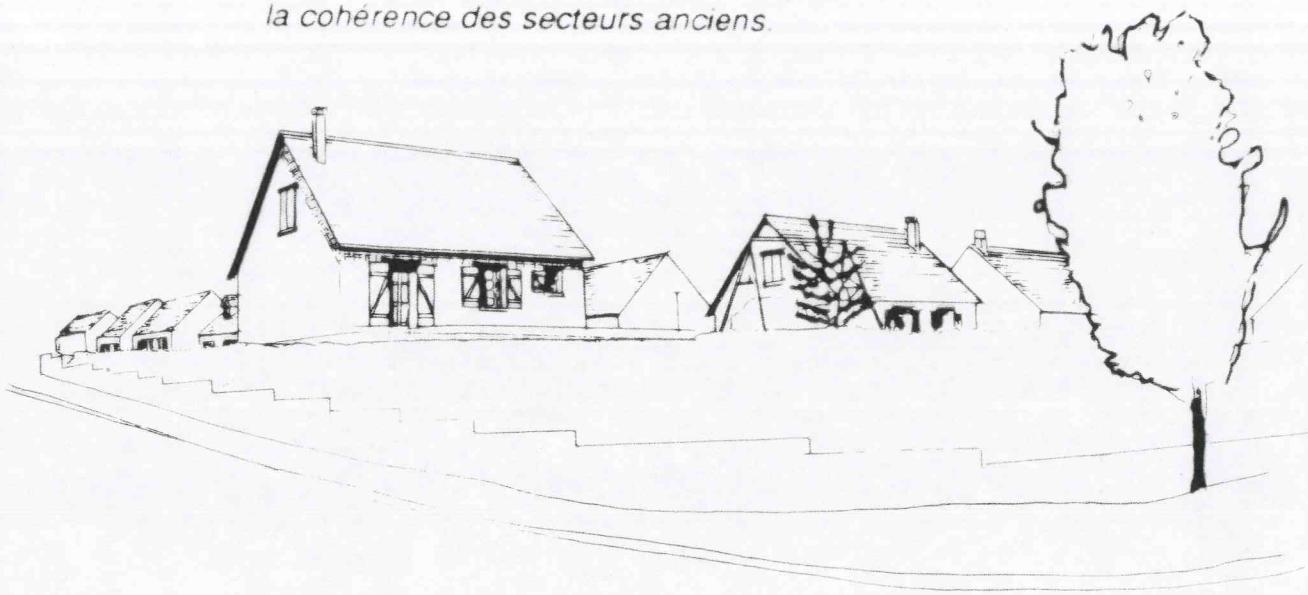


*Ce paysage n'est pas caractéristique du Pays de Bray.*

*L'implantation en milieu de parcelle constitue  
une mauvaise utilisation du terrain :*

*les espaces résiduels sont souvent trop petits pour être utilisés,  
l'intimité n'est pas sauvegardée : vues, proximité des voisins.*

*Les clôtures se multiplient : les rues n'ont plus  
la cohérence des secteurs anciens.*

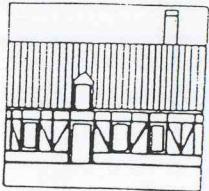


*Installez-vous de préférence dans un lotissement organisé,  
homogène (habitations groupées) mieux intégré dans le village et  
proposant des espaces publics bien traités.*

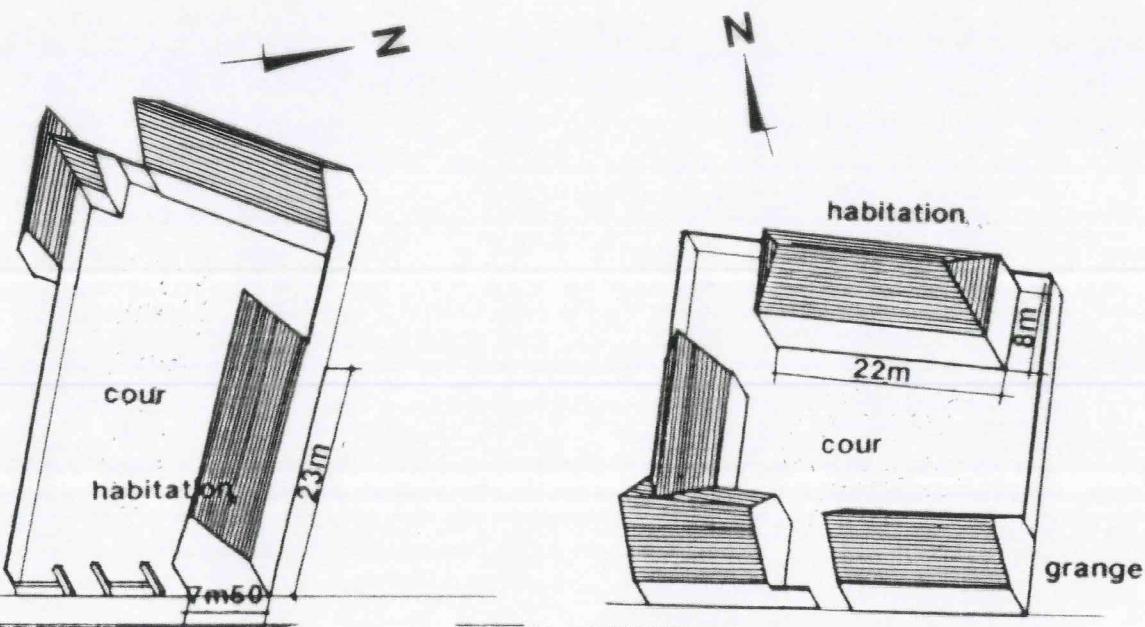


# LES VOLUMES

## 1- la maison rurale



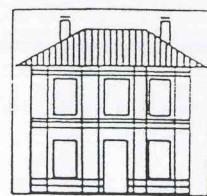
*Les volumes sont simples : bas et allongés.  
Le rapport entre la profondeur et la longueur varie de 1/4 à 1/2.  
Les pentes de toitures vont de 40° (tuiles) à 60°(ardoises).*



*Organisation de la parcelle rurale :  
les bâtiments sont implantés en limite séparative autour d'une cour commune.  
L'habitation est orientée en fonction de la meilleure exposition au soleil  
(implantation en pignon ou façade sur rue).  
La cour est généralement close.*

# LES VOLUMES

## 2 - la maison bourgeoise



*Le volume se rapproche du cube.*

*Le bâtiment se développe sur 2 niveaux de grande hauteur sous plafond.*

*Les toitures sont à 4 pans.*

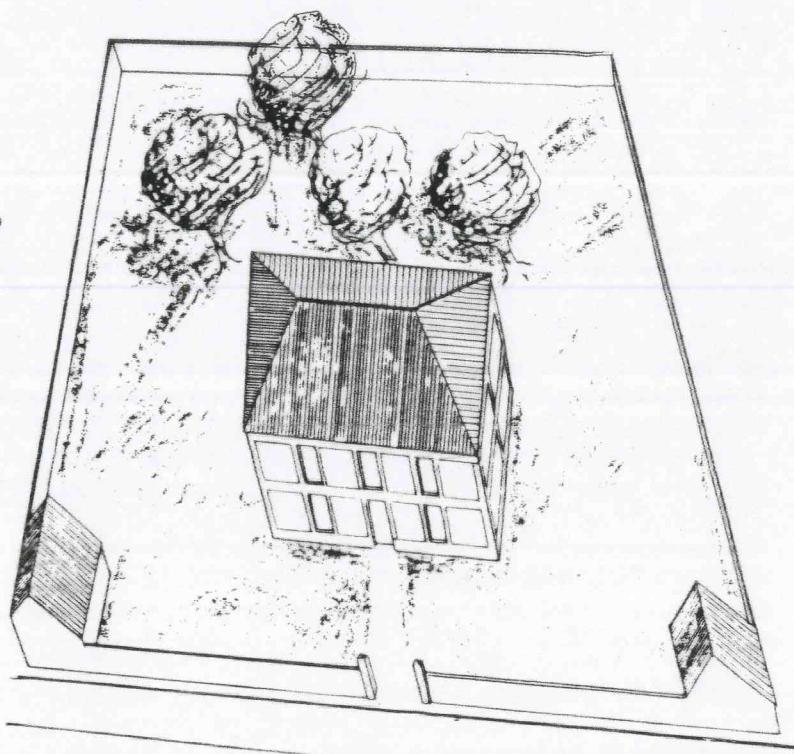
*La composition des façades répond à un souci de symétrie.*

*La construction est implantée en milieu de parcelle.*

*On note l'importance des murs de clôture.*

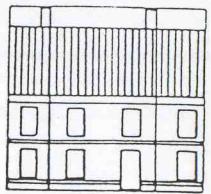
*Le jardin d'agrément se situe généralement sur l'arrière.*

*Dans le cas de corps de ferme, les bâtiments annexes sont implantés le long des limites séparatives.*

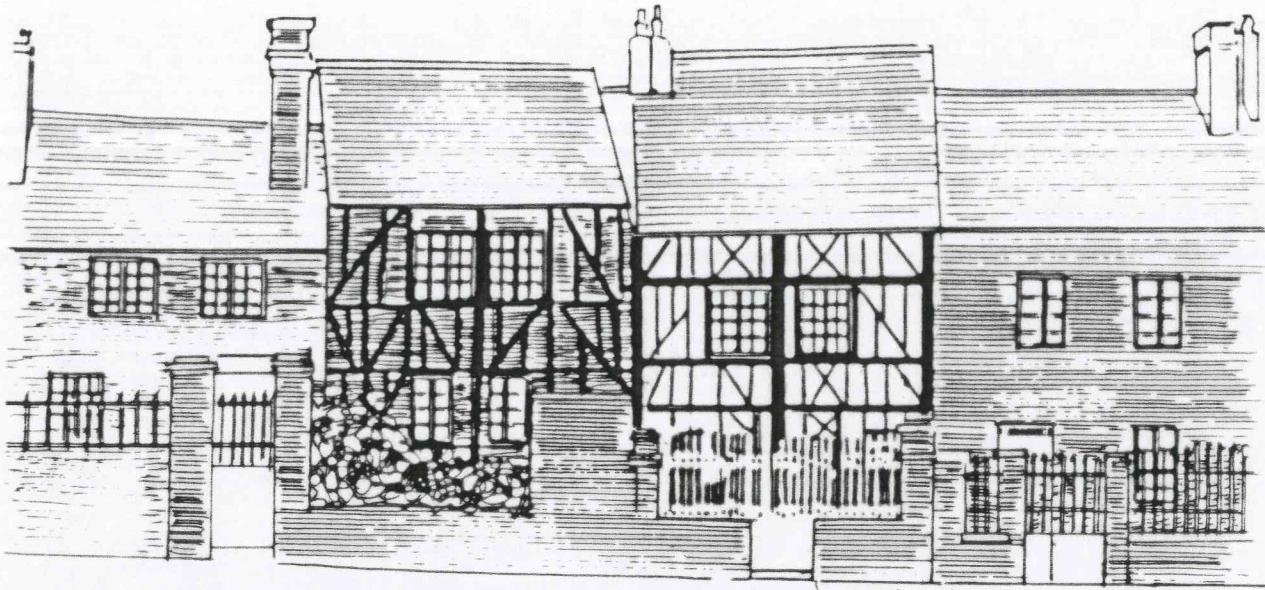


# LES VOLUMES

## 3 - la maison de ville

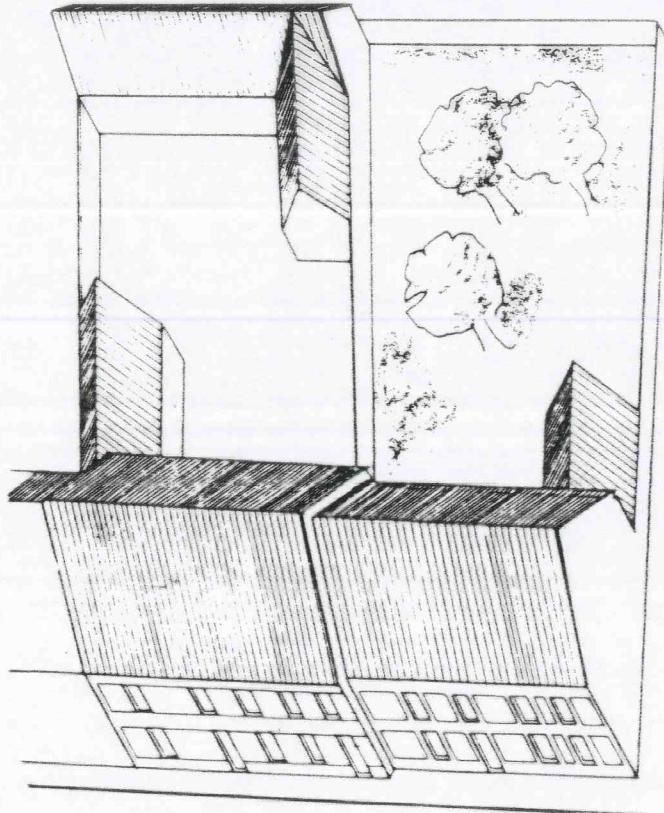


*L'implantation des constructions est à l'alignement, ou avec un retrait aménagé en espace paysager.*



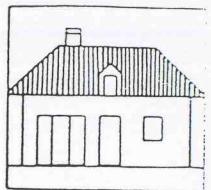
*Les gabarits des constructions sont homogènes.  
Les éléments architecturaux ont des proportions similaires  
(fenêtres, portes, corniches, pentes de toiture).  
Les bâtiments comportent un rez-de-chaussée et au moins un étage.*

*Les parcelles sont occupées de manière relativement dense.  
Les constructions à usage d'habitation sont implantées sur la rue.  
A l'arrière se trouvent le jardin et les dépendances.*



# LES VOLUMES

## 4 - le pavillon



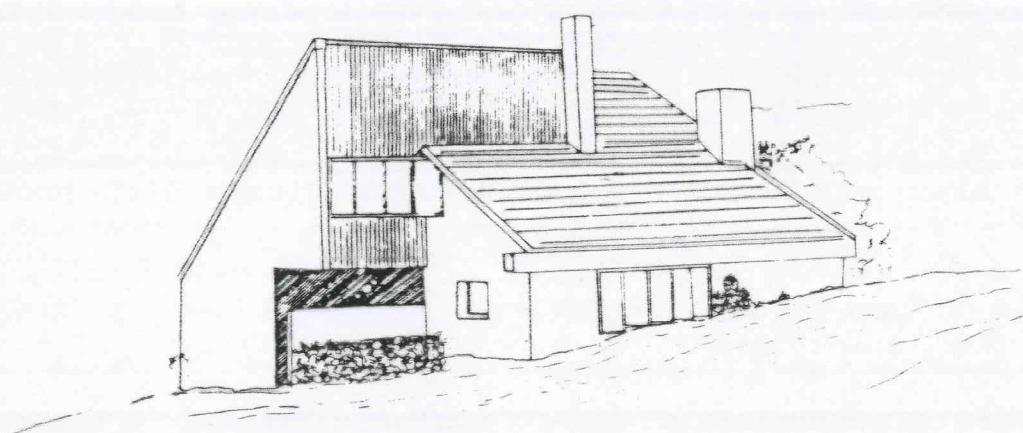
*Essayez de vous rapprocher au maximum des volumes et des matériaux des constructions traditionnelles.*



*La maison contemporaine :*  
*Sa composition volumétrique correspond à une réflexion simultanée sur les espaces intérieurs et extérieurs.*

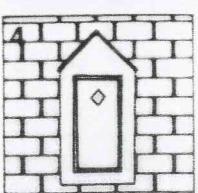
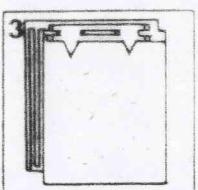
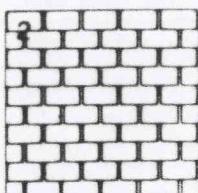
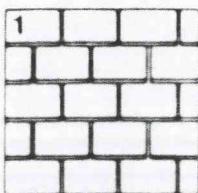


*L'intégration au site naturel ou bâti peut être à la base de sa conception.*



# LES TOITURES

Aux différents matériaux de couverture traditionnellement utilisés correspondent des pentes de toiture, ainsi que des proportions de combles différentes. La réfection de toitures avec des matériaux ou des pentes différentes de ceux des constructions mitoyennes peut rompre l'homogénéité d'un ensemble.



Le choix du matériau de couverture doit en tenir compte. Il sera suivant le caractère de votre projet :

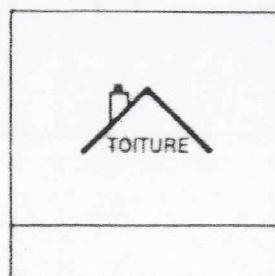
**L'ardoise** (planche 1).

**La tuile** (planche 2).

**Des matériaux contemporains** (planche 3) "de substitution", moins coûteux. Sous réserve de similitudes d'aspect, de texture, de module et de couleur, ainsi que des garanties de tenue dans le temps.

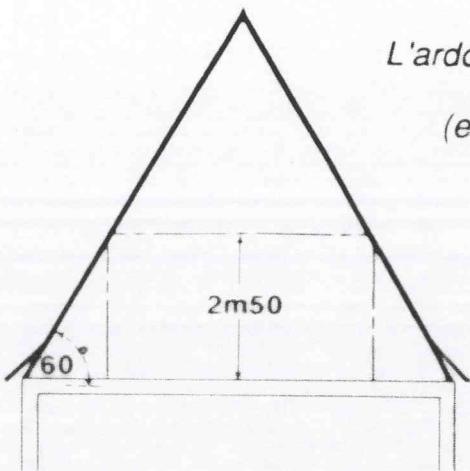
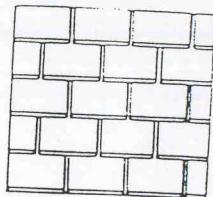
Des solutions permettent l'éclairement des volumes des combles habitables (planche 4) : la lucarne traditionnelle et des dispositions plus contemporaines, tel le châssis de toit s'intégrant dans le plan de toiture.

**LA TOITURE EST TRADITIONNELLEMENT CONSIDEREE  
COMME LE SYMBOLE DU FOYER ("AVOIR UN TOIT" ...).  
ELLE DOIT ASSURER LA PERENNITE  
DE LA CONSTRUCTION DANS LE TEMPS.  
ENFIN, ELLE EST UN ELEMENT TRES EN VUE AU NIVEAU  
DU PAYSAGE. PENSEZ-Y DES LE DEBUT  
DE LA CONCEPTION DE VOTRE MAISON.**

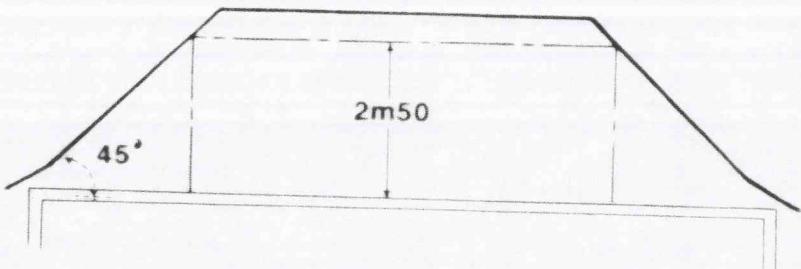


# LES TOITURES

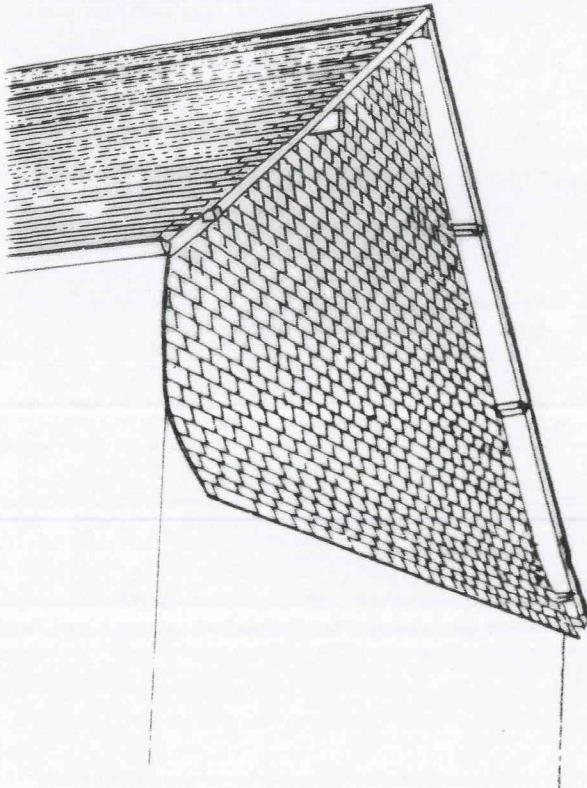
## 1 - la toiture en ardoise



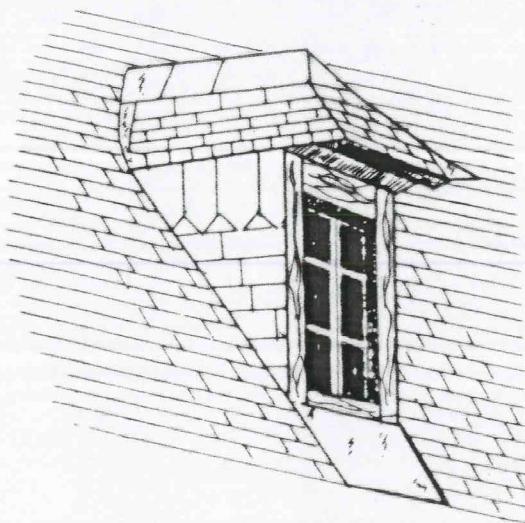
L'ardoise, par sa légèreté s'adapte aux pentes de toitures fortes rencontrées dans le Pays de Bray : 60° (elles assurent une meilleure protection à la pluie).



On la retrouve également comme matériau de couverture des toitures à 4 pans.



Elle constitue le matériau de couverture des lucarnes.

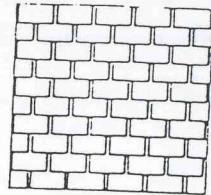


Les pignons subissant les vents dominants peuvent être protégés par un essentage en ardoise.

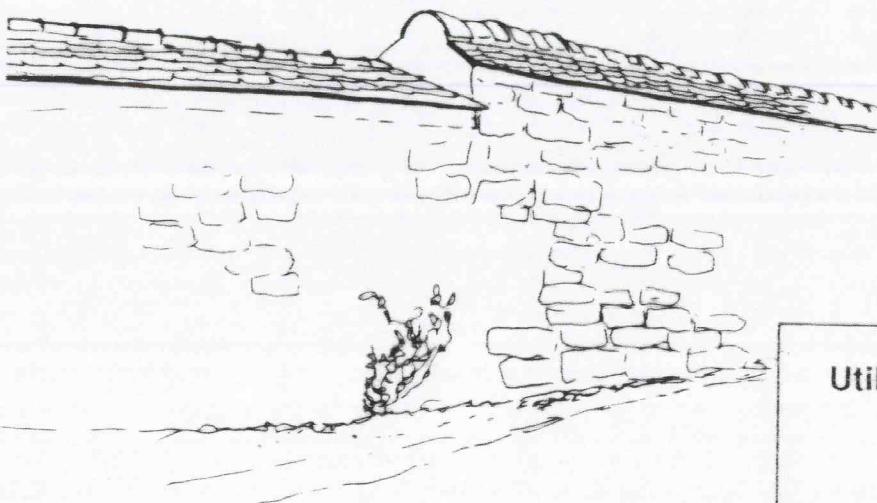
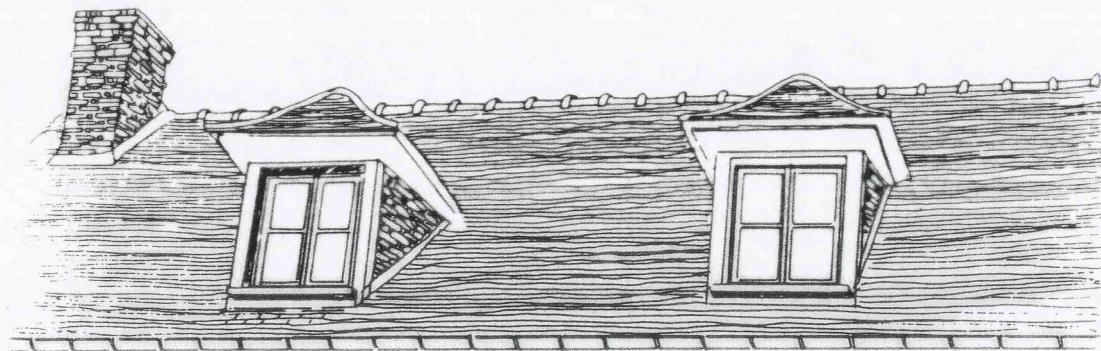
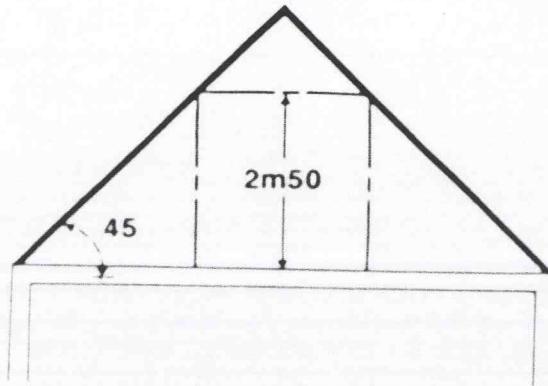
Dimensions variant de 22 x 16 cm à 20 x 30 cm soit 40 à 50 au m<sup>2</sup>.  
Préférer les petits modèles.

# LES TOITURES

## 2 - la toiture en tuile



*Le poids des tuiles plus élevé que celui des ardoises suppose qu'elles soient posées sur des pentes de toiture plus faibles : 45° à 50°.*



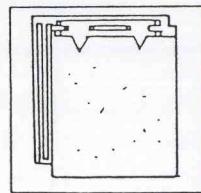
*Elle peut également constituer le matériau du "chaperon" des murs de clôtures.*

**Utiliser des tuiles plates petit moule  
15 à 16,5 x 24 à 26**

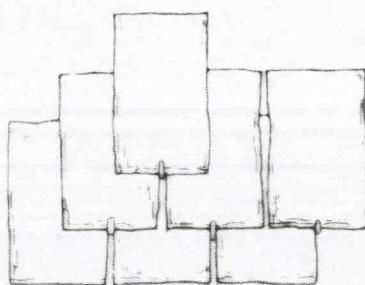
**soit de 63 à 70 au m<sup>2</sup>.**

# LES TOITURES

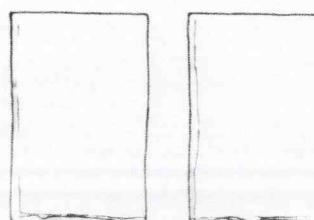
## 3 - les matériaux contemporains



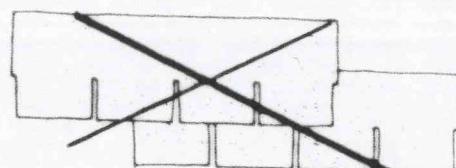
*Vous pouvez opter pour des solutions plus contemporaines:*



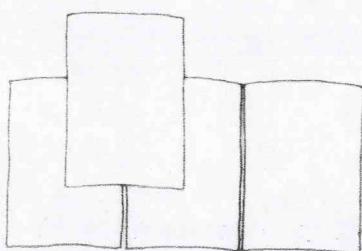
L'ARDOISE



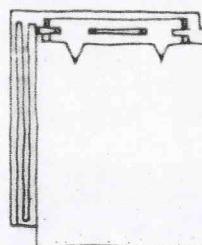
L'ardoise  
en fibro-  
ciment  
teintée  
dans la  
masse.



*Evitez l'utilisation de bardage  
d'asphalte qui vieillissent mal et  
ne résistent pas à l'humidité.*



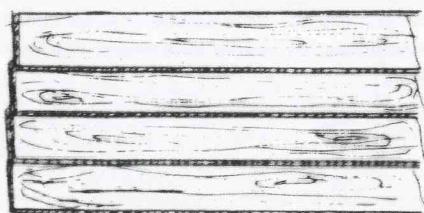
LES TUILES PLATES  
PETIT MOULE



Tuiles mécaniques  
sans cotes verticales  
apparentes, ayant les  
mêmes dimensions.



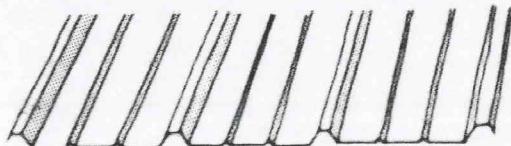
Tuiles béton



LES BARDAGES BOIS



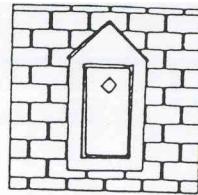
*Proscrire les tôles ondulées!*



Des solutions en bac-acier laqué  
pourront être retenues pour la  
couverture de grands volumes  
comme les bâtiments agricoles.

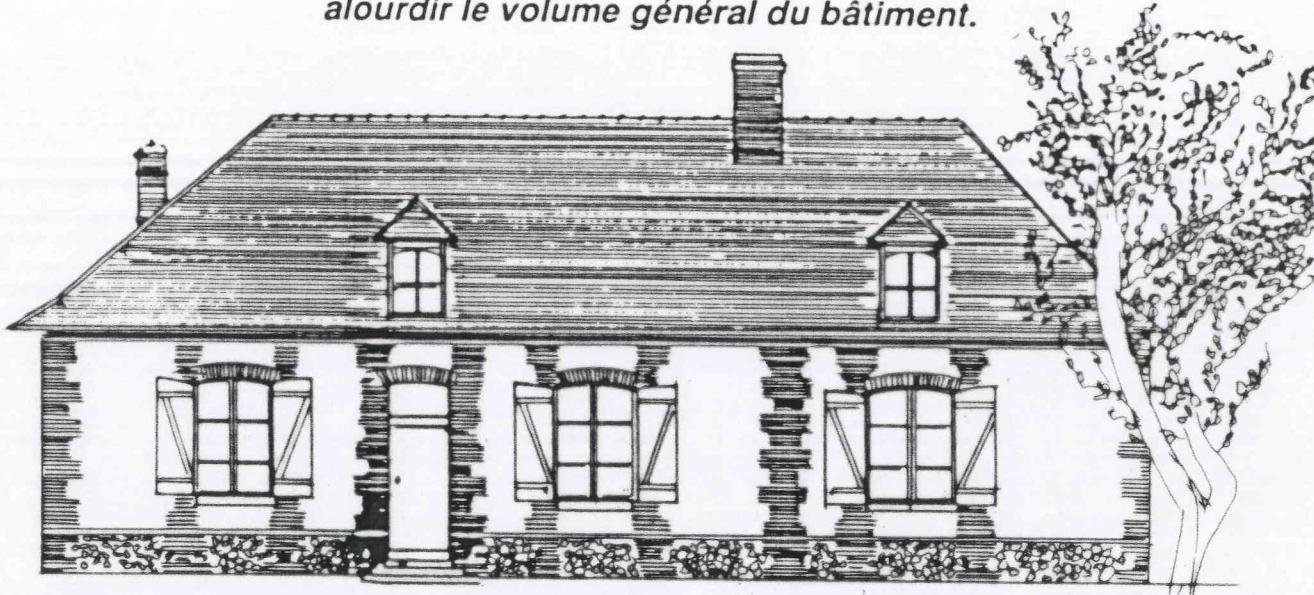
# LES TOITURES

## 4 - les lucarnes

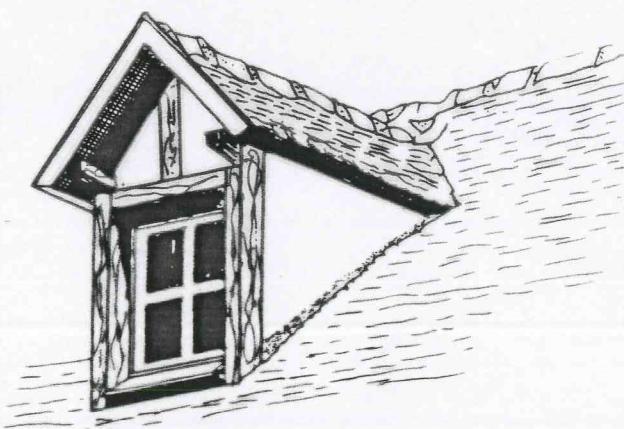


*Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec l'ensemble de la façade. La symétrie n'est pas une nécessité.*

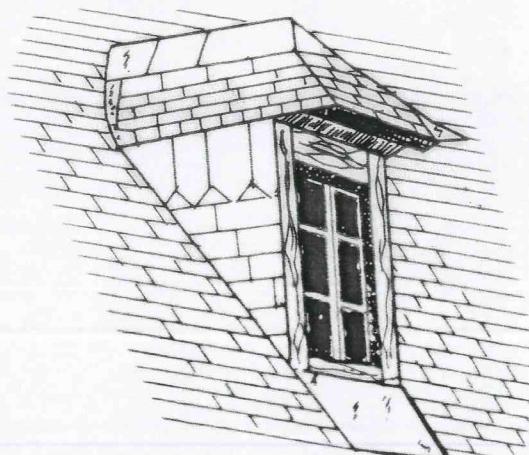
*Evitez la surabondance de lucarnes qui viendrait alourdir le volume général du bâtiment.*



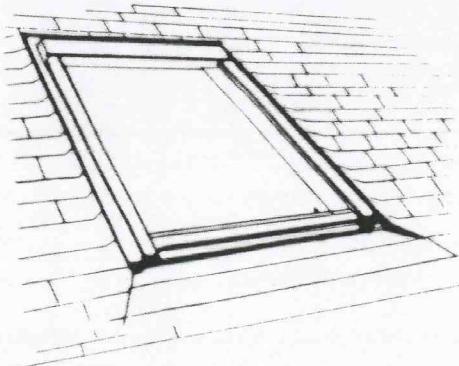
*Les lucarnes seront réalisées en menuiserie.  
Utilisez des débords de toiture afin de vous protéger de la pluie et du vent.*



**LUCARNE EN BATURE :**  
*2 pentes de toit*



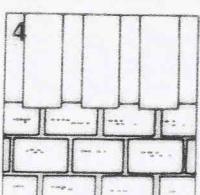
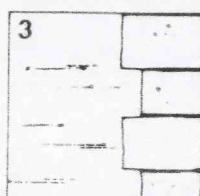
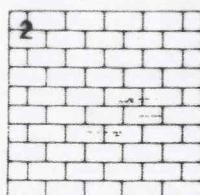
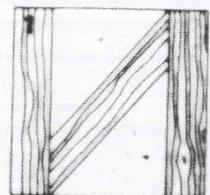
**LUCARNE A LA CAPUCINE :**  
*3 pentes de toit*



*Péférez des chassis oscillo-basculants plus hauts que larges. Ne pas les placer en surépaisseur afin de préserver la surface et la planéité de la toiture.*

# LES MATERIAUX

Traditionnellement, les matériaux mis en oeuvre résultait des ressources trouvées sur place : le bois, la pierre, la brique, la terre garantissaient une certaine unité aujourd'hui menacée.



Si vous souhaitez restaurer, il conviendra de respecter les techniques de mise en oeuvre traditionnelle. Si vous construisez, pensez à analyser les matériaux constitutifs des constructions qui vous entourent :

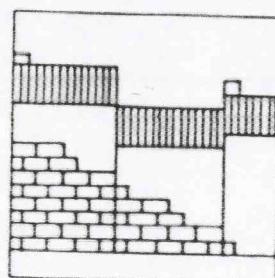
**Le pan de bois** (planche 1) n'a jamais été un simple élément décoratif rapporté sur une façade. Il participe à l'ossature du bâtiment et son dessin répond à des contraintes structurelles.

**La brique** (planche 2), très présente dans les maisons brayonnes de par les briqueteries traditionnellement implantées dans la région, confère aux constructions une architecture et des tonalités très marquées.

**La pierre et les enduits** (planche 3). La pierre calcaire, les grès ferrugineux du Pays de Bray concourent à des tonalités très chaudes. Une attention particulière doit être portée aux enduits.

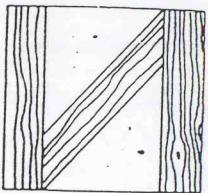
**D'autres matériaux** (planche 4) vous sont aujourd'hui proposés, mais votre choix doit tenir compte de ceux traditionnellement mis en oeuvre et de leur compatibilité entre eux.

TROP DE DISPARITE PEUT NUIRE A LA QUALITE  
ET A L'HOMOGENEITE D'UN ENSEMBLE.  
A DEFAUT DE POUVOIR PERPETUER L'EMPLOI  
D'UN MATERIAU, SACHEZ VOUS INTEGRER A LA TONALITE  
DOMINANTE DES FACADES ENVIRONNANTES.

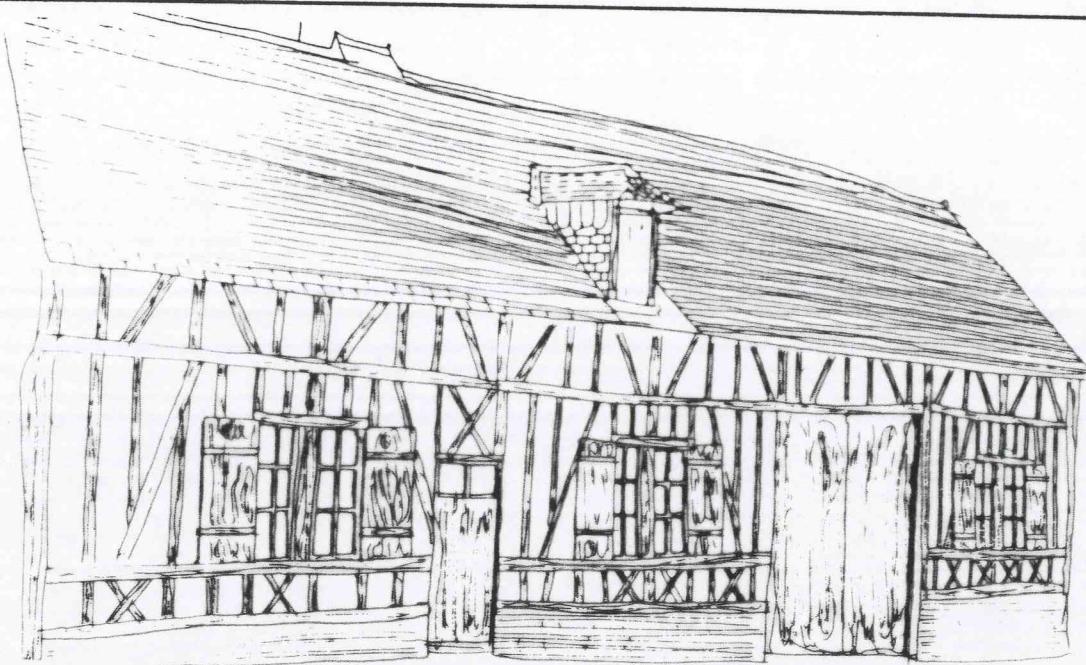


# LES MATERIAUX

## 1 - le pan de bois



Les constructions les plus anciennes du Pays de Bray étaient réalisées en pans de bois. Ce système constructif participe à l'ornementation de la façade.

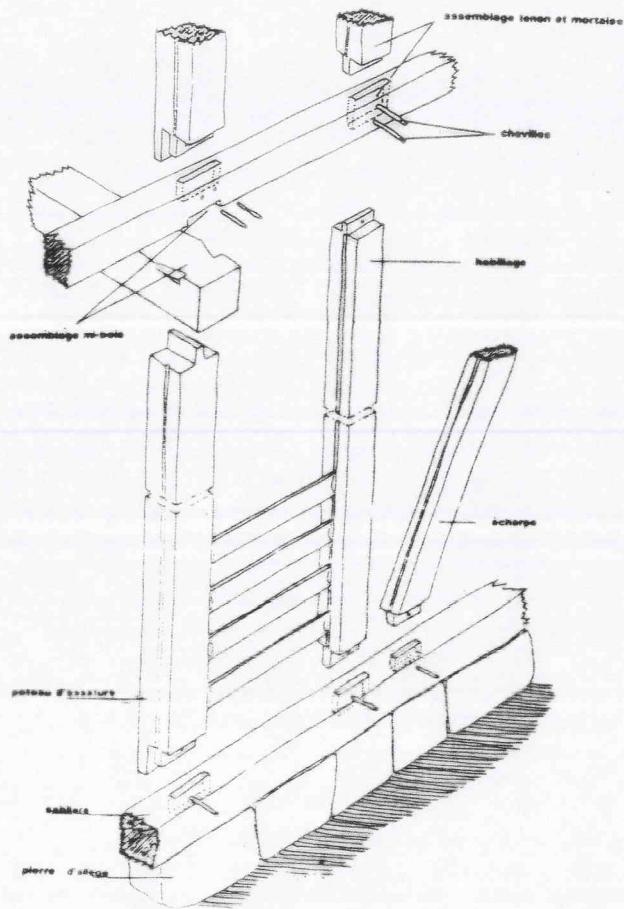


Un soubassement en maçonnerie est réalisé afin de protéger la structure en bois de l'humidité du sol.

Les éléments constitutifs de l'ossature sont en bois de brin ou bois refendu.

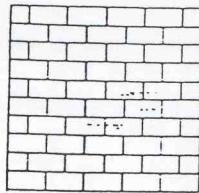
Le remplissage est réalisé en torchis, recouvert d'un enduit de chaux grasse pour permettre au mur de respirer.

DETAIL D'OSSATURE  
D'UN MUR A PANS DE BOIS



# LES MATERIAUX

## 2 - la brique



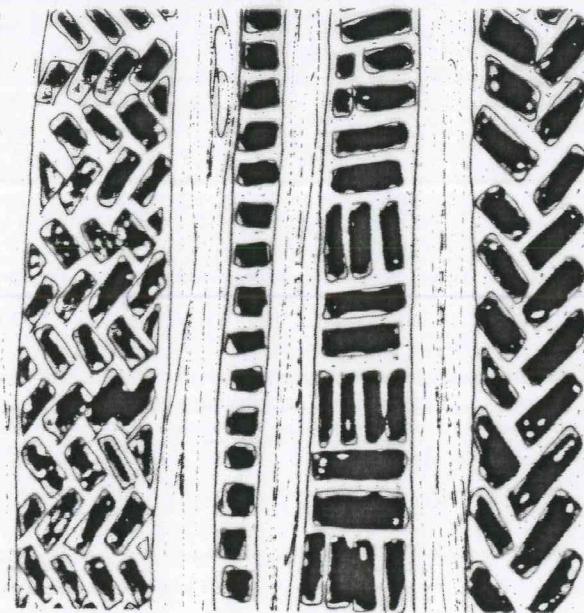
*Retrouvez les couleurs des briques anciennes qui sont le reflet du sol . Dans le Pays de Bray,les briques sont d'un rouge orangé,cependant elles ne présentent pas de couleurs uniformes.*

*Evitez les briques de Vaugirard ou l'utilisation unique de briques flammées.*

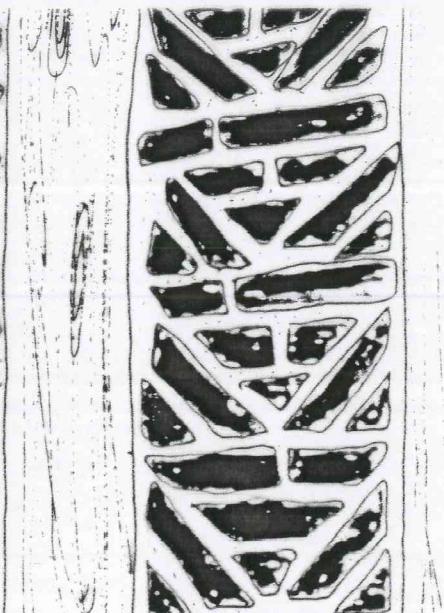


*La brique peut être utilisée seule ou en association avec d'autres matériaux (pierre,enduit) soulignant les encadrements des ouvertures,les chaînages ,chaînes d'angle et soubassements.*

*Elle permet de réaliser des "reliefs" sur la façade : un calepinage particulier,des sur-épaisseurs créent l'ornementation.*



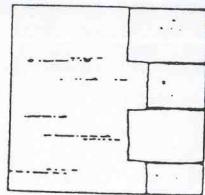
*Le galandage (remplissage des pans de bois par un calepinage décoratif de briques) peut être utilisé sans surcharge d'effets.*



**Utilisez des briques traditionnelles:**  
5 à 6,5 x10,5 x 21,5 à 22 cm  
soit 70 à 80 au m<sup>2</sup>.

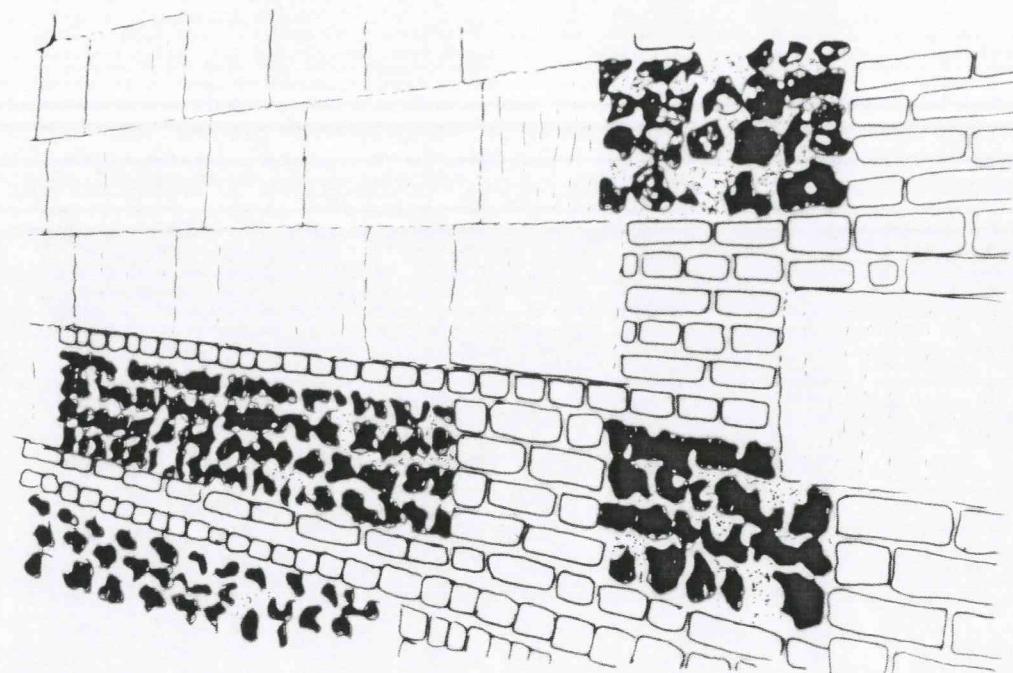
# LES MATERIAUX

## 3 - pierres et enduits



*Les murs du Pays de Bray sont très souvent composés d'un mélange de matériaux ,symbole de la richesse de la région.*

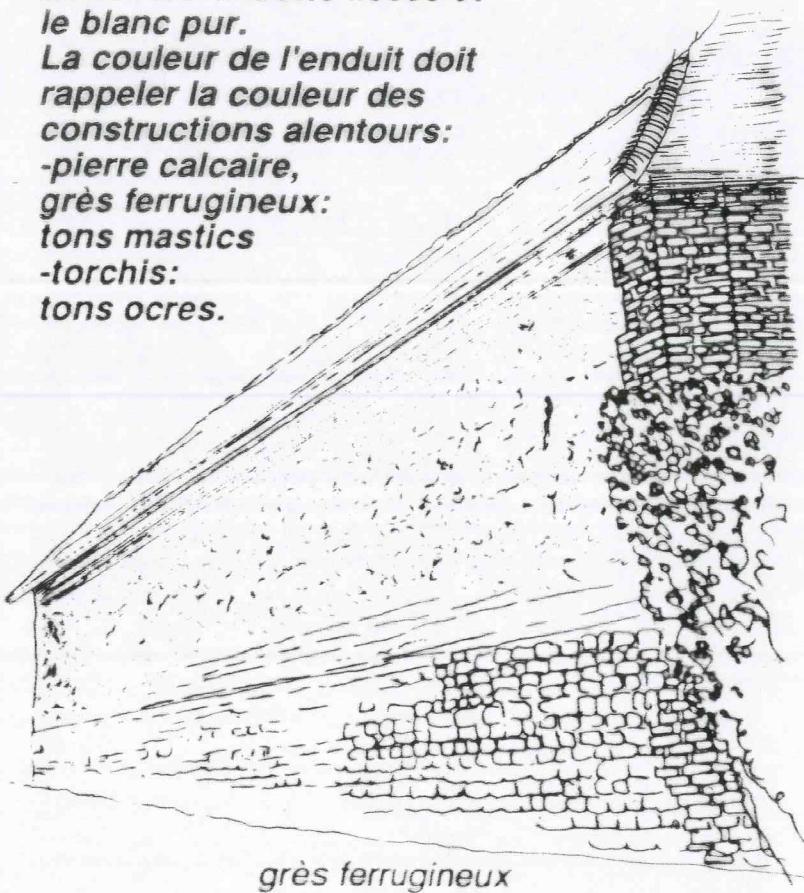
pierre calcaire



*Evitez les enduits lisses et le blanc pur.*

*La couleur de l'enduit doit rappeler la couleur des constructions alentours:*

*-pierre calcaire,  
grès ferrugineux:  
tons mastics  
-torchis:  
tons ocres.*

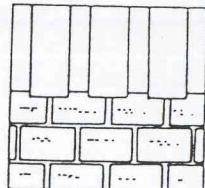


*Pour recouvrir un torchis, utilisez un mortier de chaux grasse (le ciment est à proscrire) pour permettre au mur de respirer*

*Les enduits utilisés pour les constructions modernes (recouvrant briques ou parpaings) doivent par leur aspect retrouver la texture des torchis ou mortiers anciens : enduits de type tyrolien ou enduits talochés.*

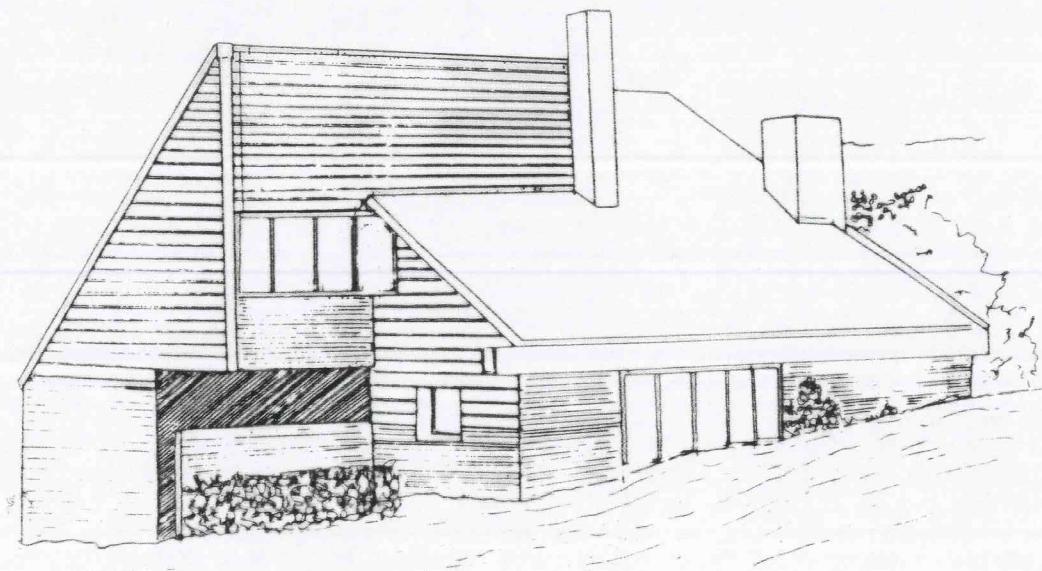
# LES MATERIAUX

## 4 - les autres matériaux



*Vous pouvez utiliser des briques de parement à condition de retrouver les dimensions, les textures et les couleurs des briques traditionnelles.*  
Celles-ci peuvent être associées à de l'enduit (tons ocres, beiges).

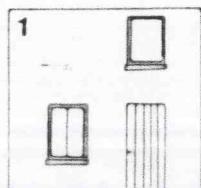
MATERIAUX



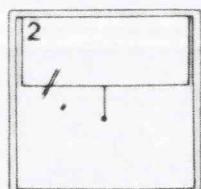
*Les bardages bois peuvent être un élément constitutif des façades :*  
Ils protègent les façades tout en étant un élément d'ornementation.  
Pour éviter l'effet de "chalet", il est conseillé de l'utiliser en association avec de la brique, de la pierre ou de l'enduit.

# LES PERCEMENTS

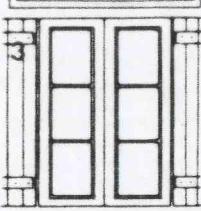
Les critères d'éclairement ont évolué dans le temps et les percements traditionnels ne répondent plus toujours aux exigences de confort.



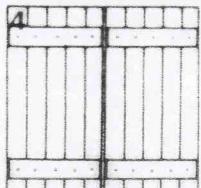
La seule transformation de percements existants peut entraîner la défiguration d'une façade, l'introduction de nouveaux percements rompre l'équilibre d'un ensemble :



Traditionnellement, **les rythmes et l'implantation des percements** (planche 1) peuvent varier suivant le type de construction. Par contre, ils sont toujours de proportion verticale.



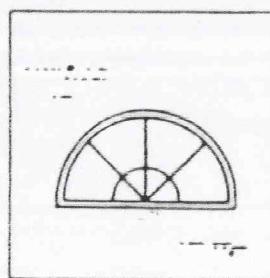
Dans une construction neuve (planche 2), efforcez-vous de respecter ces rythmes et proportions, en particulier lorsque votre projet s'insère dans un alignement en ordre continu.



Le choix **des menuiseries** (planche 3) de leur traitement, de leurs couleurs, participe également à "l'écriture" de la façade.

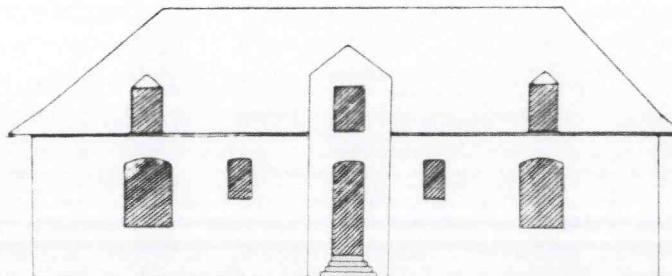
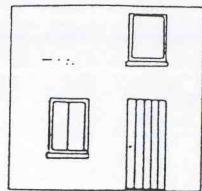
Au même titre, **les occultations** (planche 4) peuvent "habiller" une façade mais risquent aussi de la surcharger à l'excès.

**SI LES PERCEMENTS ET OCCULTATIONS DOIVENT REPONDRE A DES CONTRAINTES FONCTIONNELLES ET DE CONFORT, ILS DOIVENT AUSSI ETRE PERCUS COMME FAISANT PARTIE D'UN TOUT ET PARTICIPENT A LA CONCEPTION D'ENSEMBLE.**

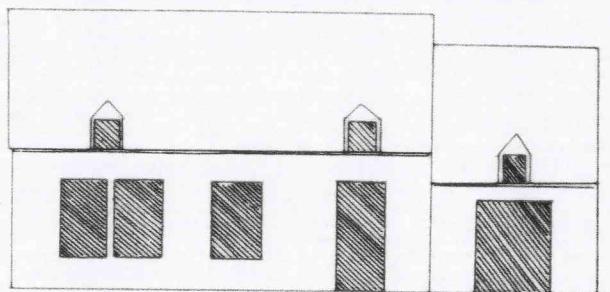


# LES PERCEMENTS

## 1-répartition et proportions

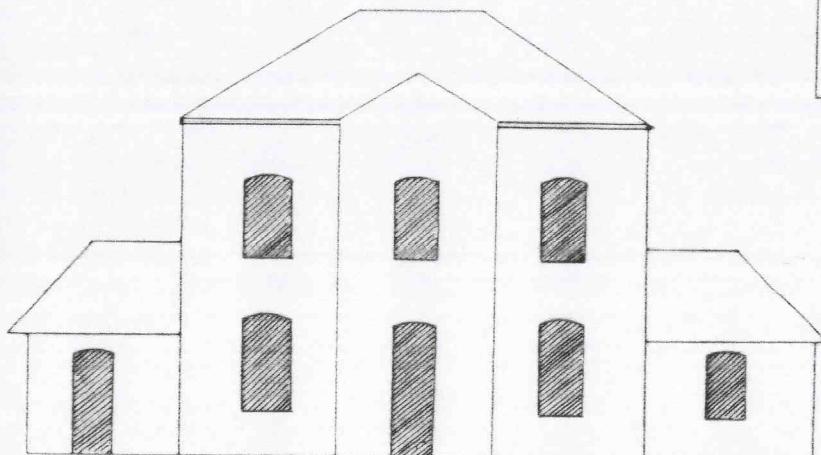
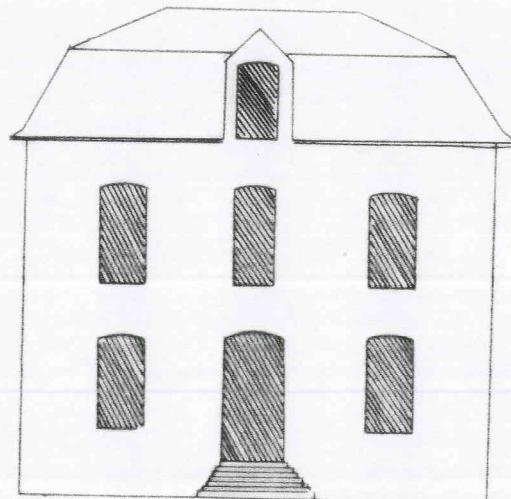


*Les ouvertures des maisons traditionnelles sont plus hautes que larges : leur hauteur=1,3 fois la largeur .*



*Leur espace ment n'est pas nécessairement régulier. Evitez de trop "perforer" la masse du mur de la façade et celle de la toiture.*

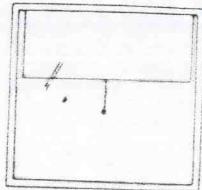
*Les percements sont conçus dans un souci de symétrie dans la composition générale de la façade.*



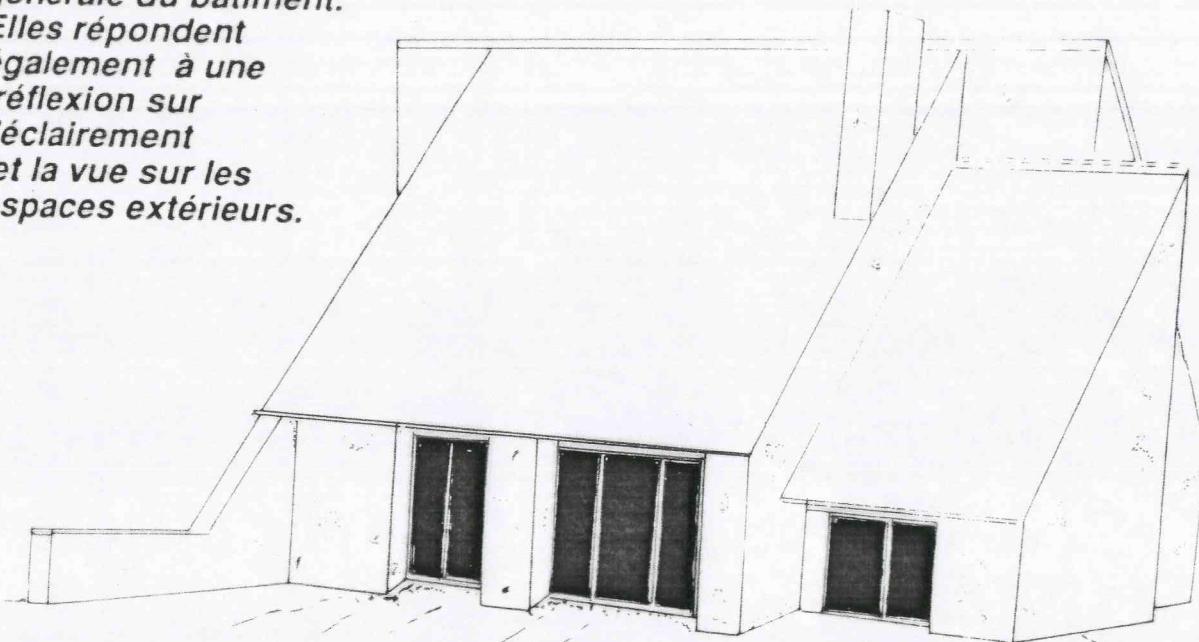
*Les ouvertures sont plus hautes que larges : leur hauteur=1,3 à 1,5 fois la largeur.*

# LES PERCEMENTS

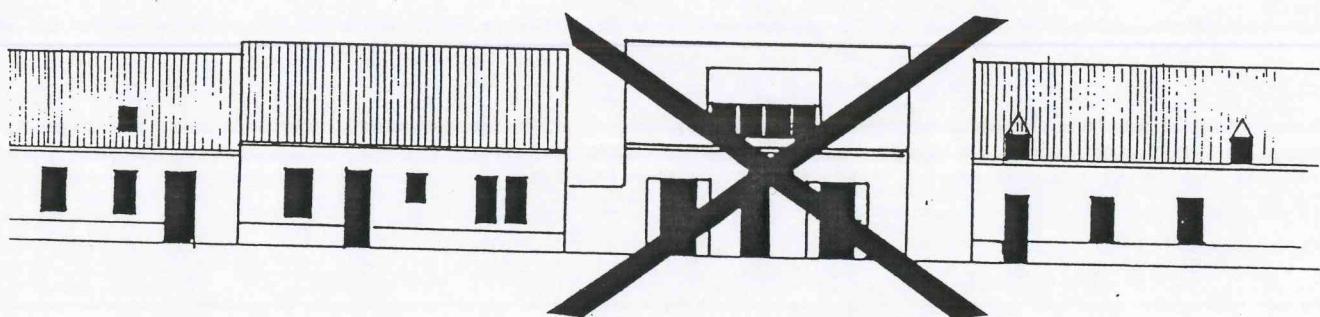
## 2 - les constructions neuves



*Les ouvertures sont conçues dans la volumétrie générale du bâtiment. Elles répondent également à une réflexion sur l'éclairement et la vue sur les espaces extérieurs.*



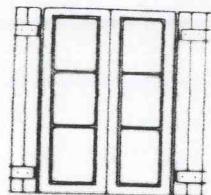
*Ce type de conception ne peut s'envisager dans un contexte trop traditionnel.*



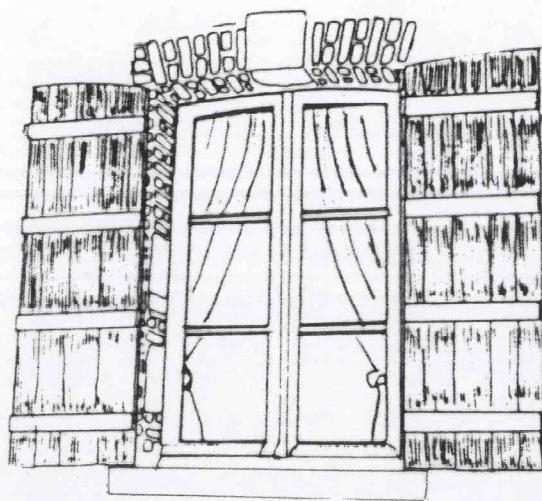
*Lorsque vous vous implantuez au milieu de constructions traditionnelles, respectez les rythmes et les dimensions des percements utilisés pour les constructions anciennes, évitez en particulier les porte-fenêtres sur rue.*

# LES PERCEMENTS

## 3 - les menuiseries



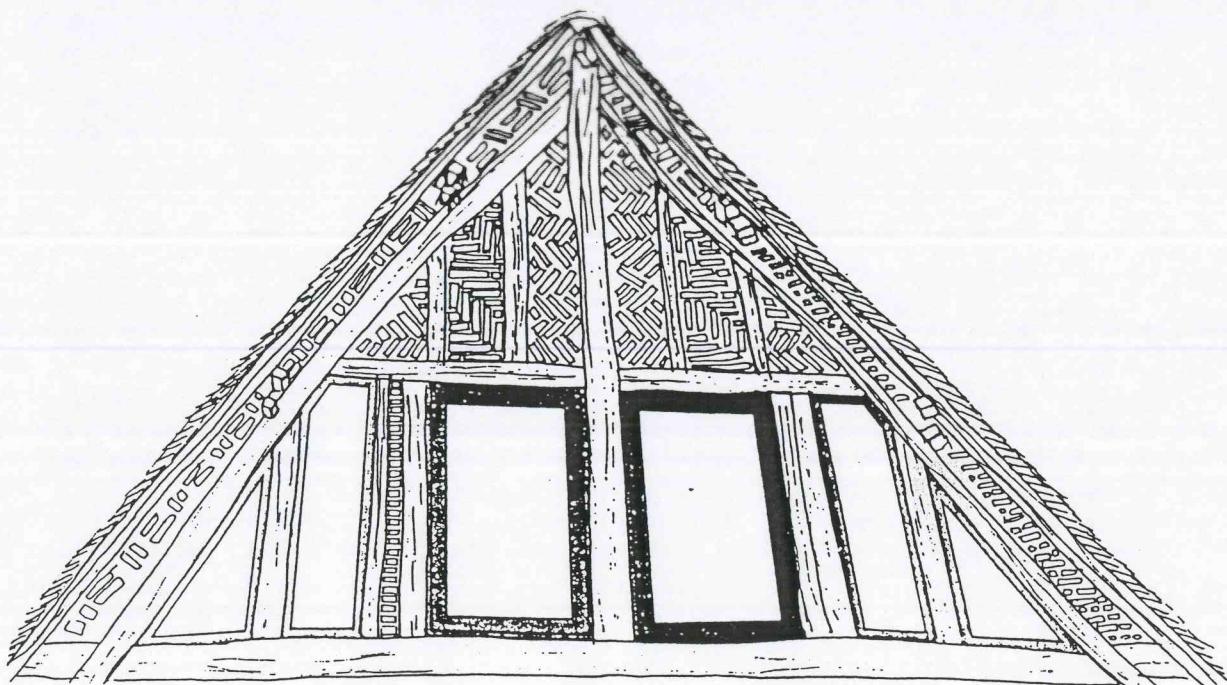
*Utilisez des modules simples pour les portes et les fenêtres.*



*La fenêtre à 6 carreaux est la plus courante.  
Les petits carreaux peuvent être utilisés lors  
de la restauration de bâtiments du XVIII<sup>e</sup>.*

*Les portes peuvent reprendre  
ce système de vitrage.*

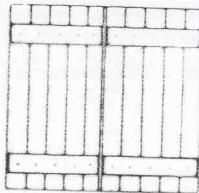
*Les peintures aux teintes vives s'accordent bien aux matériaux des murs:  
briques ou torchis. Les tons verts égaient les façades.  
Evitez les vernis.*



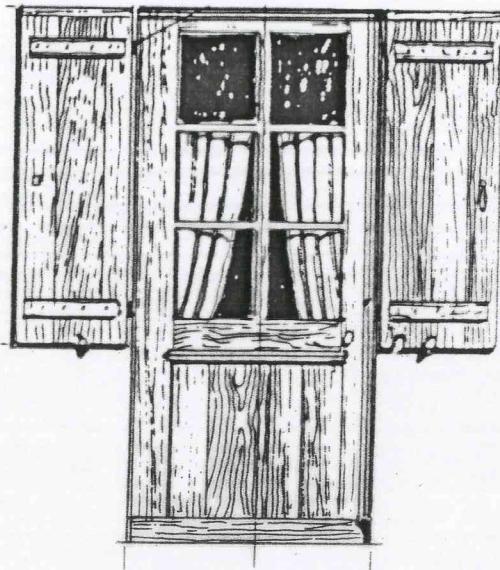
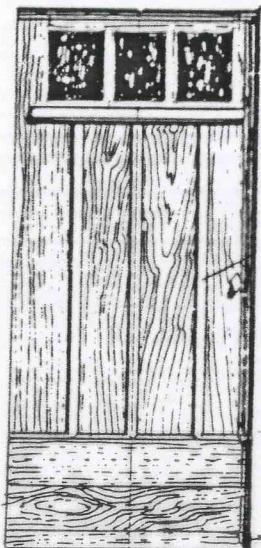
*Les menuiseries métalliques (aluminium) peuvent être utilisées pour les  
conceptions contemporaines mais aussi lors de restaurations.*

# LES PERCEMENTS

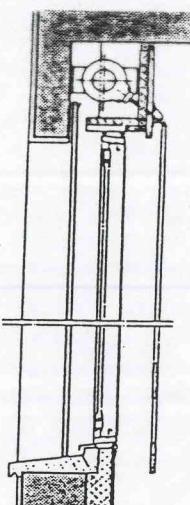
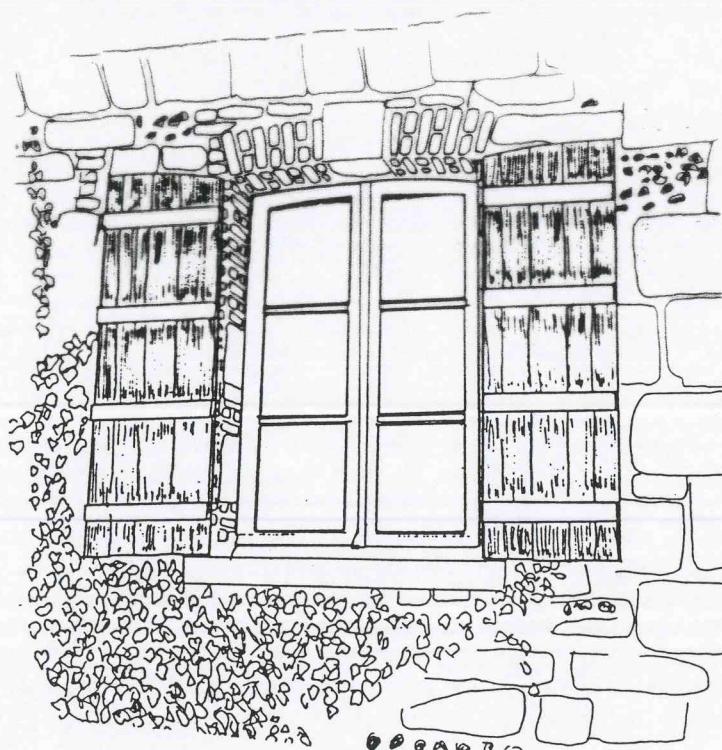
## 4 - les occultations



*Utilisez des modèles de portes simples, en bois peint.  
Evitez les "fioritures" qui alourdissent les façades.*



*Les systèmes d'occultation traditionnels peuvent être repris.*

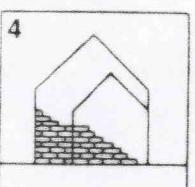
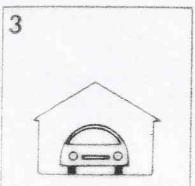
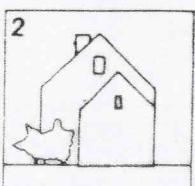
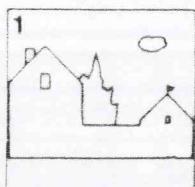


**LES VOLETS** sont de  
facture très simple :  
en bois plein, à doubles battants.  
Ils sont peints en harmonie avec  
les menuiseries.

*Les volets roulants ne sont utilisés que  
dans les constructions contemporaines et  
sous réserve que les coffres  
d'enroulement soient placés à l'intérieur  
de la construction.*

# LES ANNEXES

Trop souvent les annexes sont considérées comme des éléments secondaires et à ce titre négligées, alors qu'elles participent tout autant à l'environnement bâti. Plutôt que de les traiter en rajout, pensez dès l'origine du projet aux possibilités d'extension et à l'implantation future d'annexes éventuelles, de façon à mieux les intégrer à une composition d'ensemble. Différentes dispositions peuvent être envisagées :



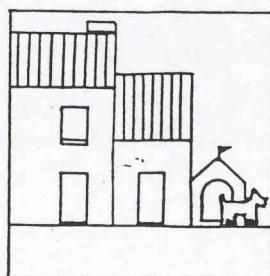
**Les annexes isolées par rapport au corps de bâtiment principal** (planche 1). Cette disposition, qui a l'avantage de ne pas modifier la construction originelle, suppose une parcelle suffisamment grande et une implantation généralement en limite séparative (cf. planche 1).

**Les annexes accolées au corps de bâtiment principal.** Dans ce cas, les contraintes d'intégration sont prépondérantes, en référence à l'existant, tant au niveau des volumes que des matériaux (cf. planche 2).

Bien souvent, l'annexe répond au **besoin de stationnement** d'un véhicule et peut conduire à des choix fondamentaux au niveau de la conception d'ensemble et de l'adaptation de la construction au terrain (cf. planche 3).

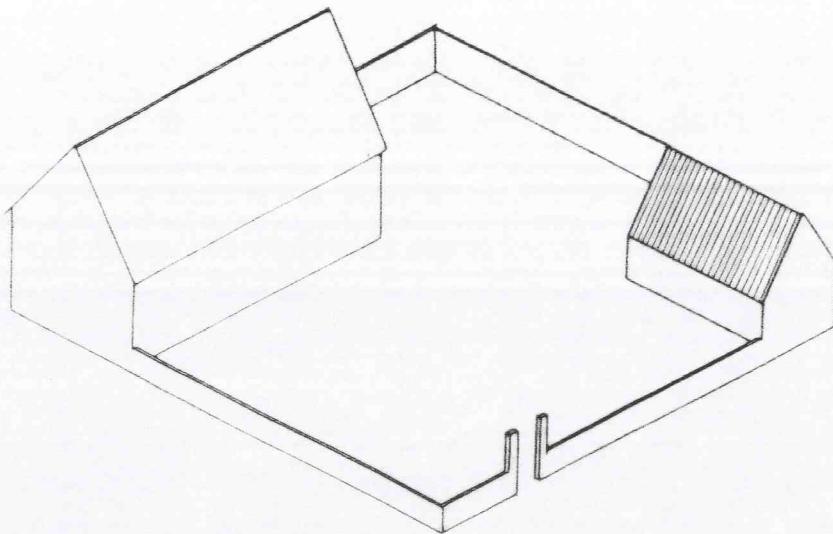
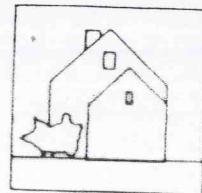
L'annexe ne doit pas devenir "le parent pauvre" de votre maison, et vous devez vous montrer aussi exigeant au niveau du choix **des matériaux** mis en oeuvre (cf. planche 4).

VOUS ADMIREZ LES ANNEXES TRADITIONNELLES  
CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU RURAL (GRANGES EN PAN  
DE BOIS, PIGEONNIERS, ...) SACHEZ RETROUVER  
AUJOURD'HUI LE MEME SOIN APPORTE A DES  
CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES.



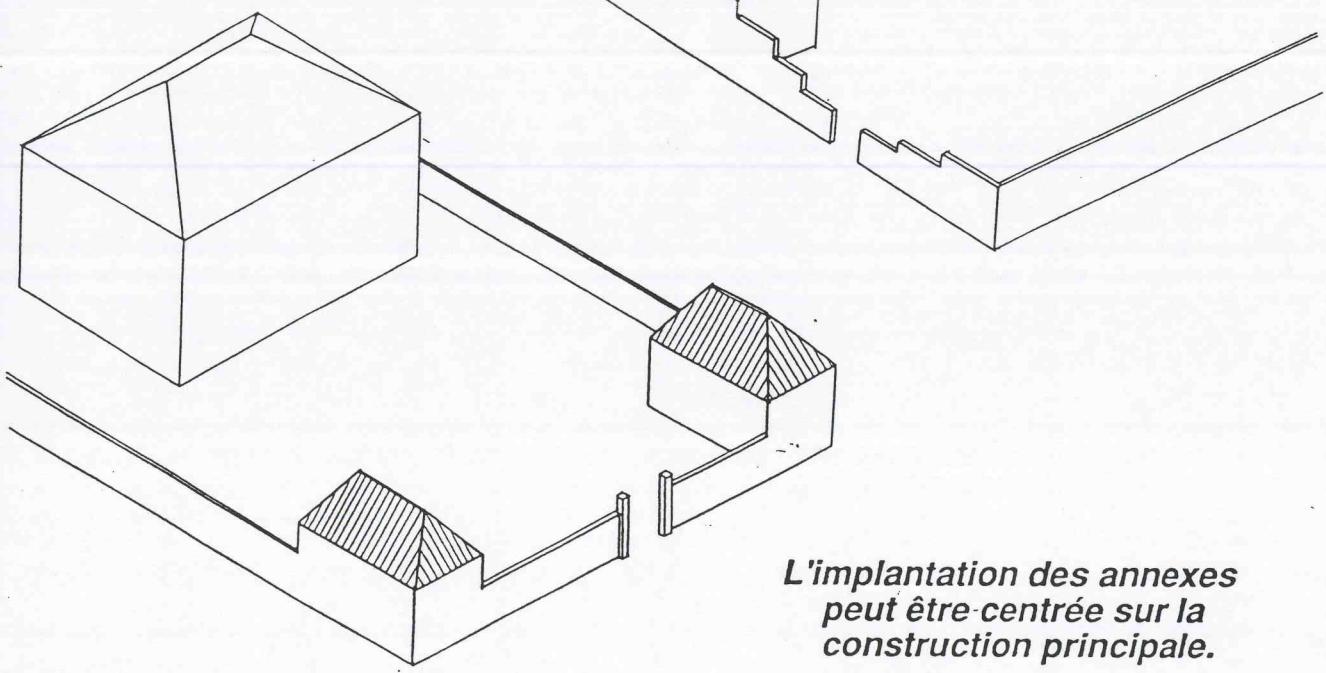
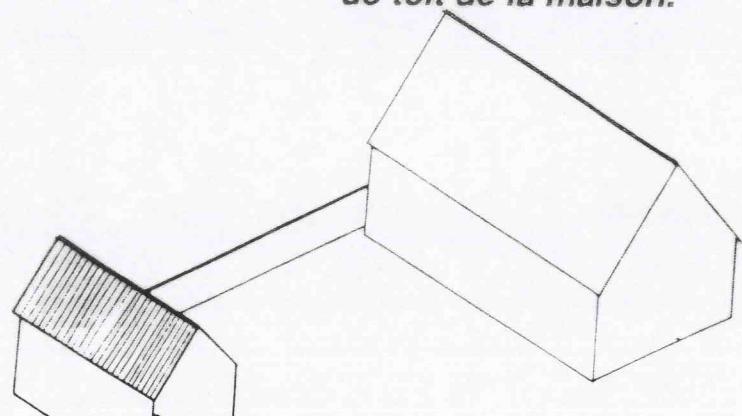
# LES ANNEXES

## 1 - les annexes isolées



*Si l'annexe est séparée du volume principal de la maison, il est préférable de l'intégrer à un des murs de clôture (pour maintenir la surface du jardin). Une implantation "pignon sur rue" permet de retrouver certaines implantations traditionnelles.*

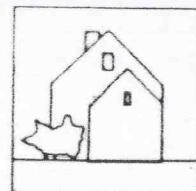
*Retrouvez les pentes de toit de la maison.*



*L'implantation des annexes peut être centrée sur la construction principale.*

# LES ANNEXES

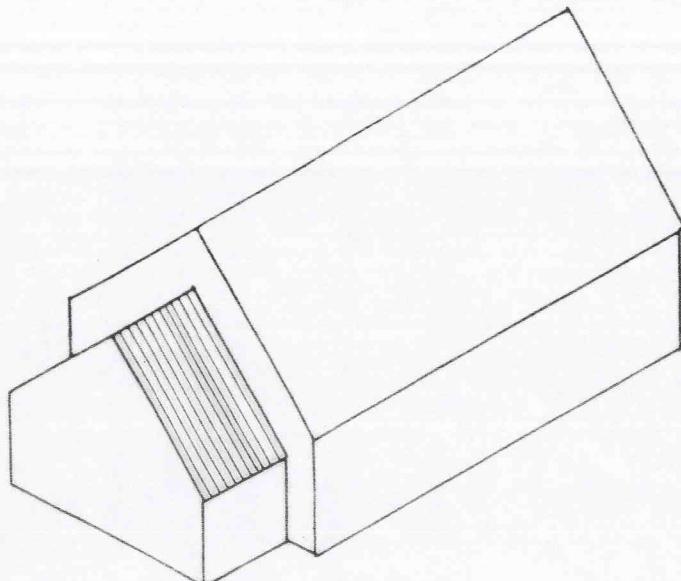
## 2 - les annexes accolées



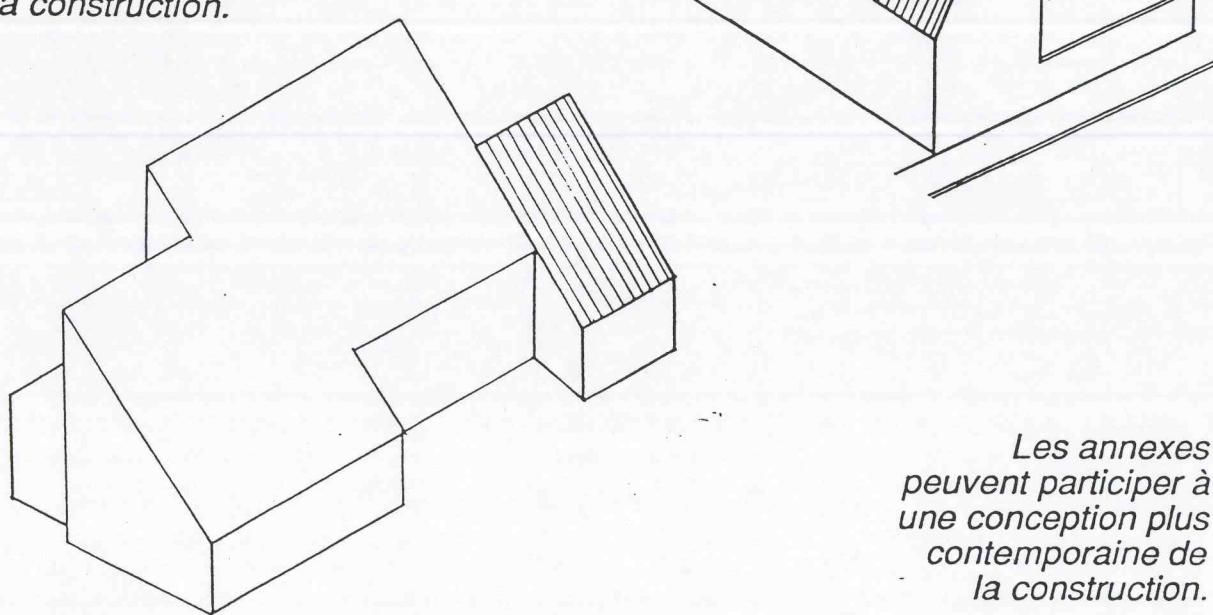
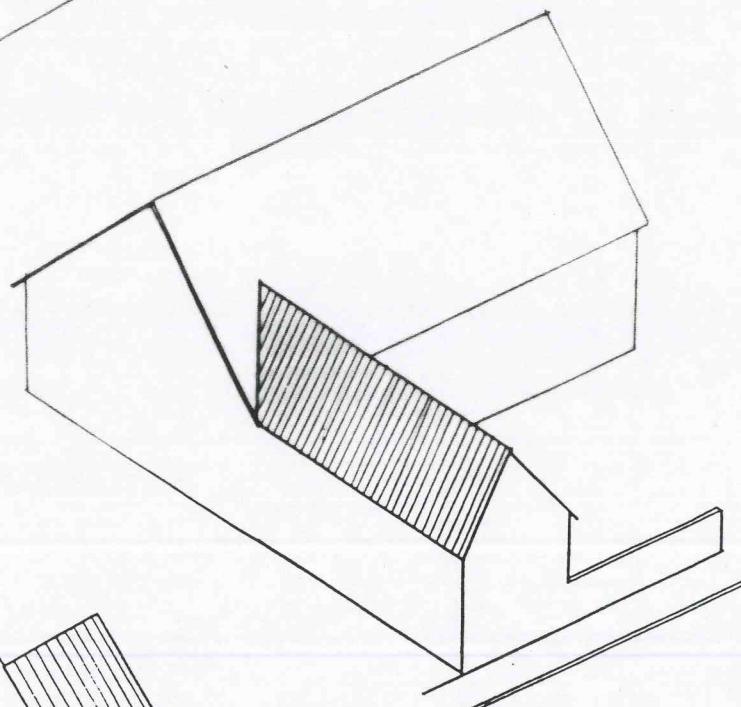
*Les annexes doivent être conçues en même temps que la maison.  
Elles ne doivent pas apparaître comme des "rajouts".*

*Si votre parcelle est petite, accollez l'annexe à la maison :  
vous libérerez une plus grande surface de jardin.*

*Intégrer le volume de l'annexe à  
la construction principale peut  
permettre de retrouver  
des volumétries traditionnelles:  
système d'implantation  
en pignon sur rue.*



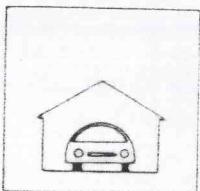
*Utilisez les mêmes matériaux  
que ceux de la  
construction principale.  
Les pentes de toiture doivent  
être les mêmes que  
celles de la maison.  
Accordez le rythme des  
percements à l'ensemble  
de la construction.*



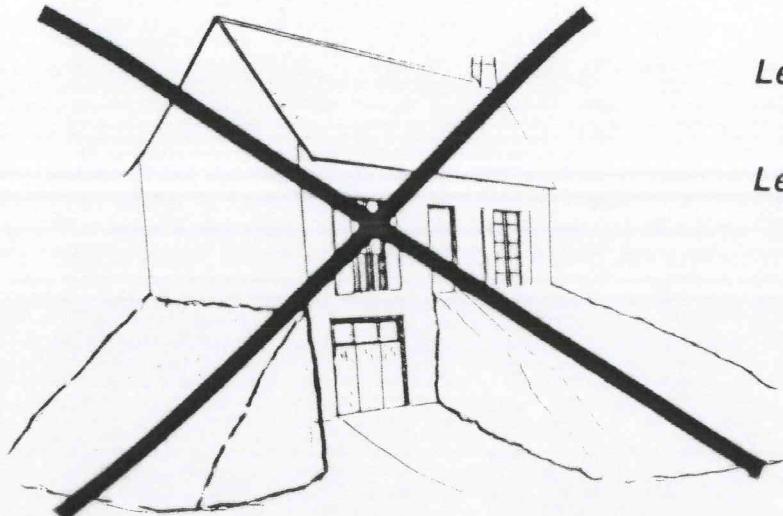
*Les annexes  
peuvent participer à  
une conception plus  
contemporaine de  
la construction.*

# LES ANNEXES

## 3 - les garages

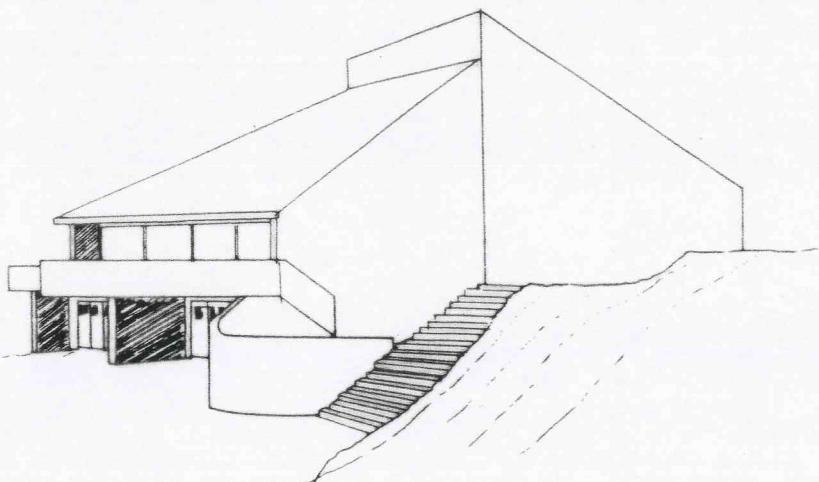


A PROSCRIRE !



*Le sous-sol du Pays de Bray est trop humide pour permettre d'enterrer les garages. Les "maisons-champignons" qui dénaturent le paysage sont à proscrire!*

*Lorsque le terrain présente un dénivelé naturel, il est possible, dans le cadre d'une conception contemporaine, de jouer sur les niveaux pour intégrer le garage. Il est préférable qu'il ne soit pas visible de la rue.*



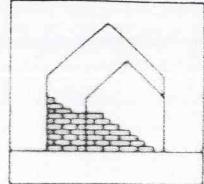
**ATTENTION AUX RAMPES D'ACCÈS !**



*Il est préférable de concevoir le garage dans la continuité de la maison (celui-ci peut avoir un accès direct à l'intérieur). Il doit retrouver les mêmes volumes et pentes de toiture que la maison et utiliser les mêmes matériaux.*

# LES ANNEXES

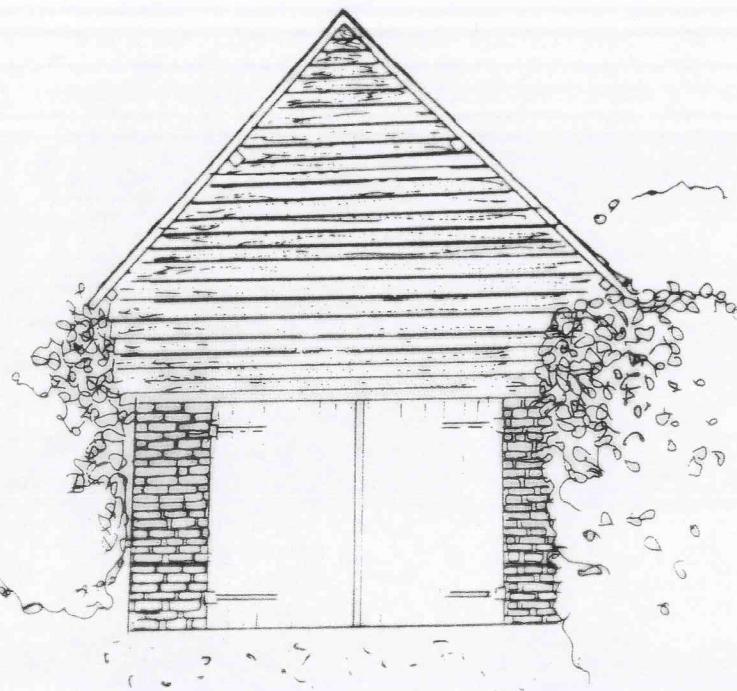
## 4 - les matériaux



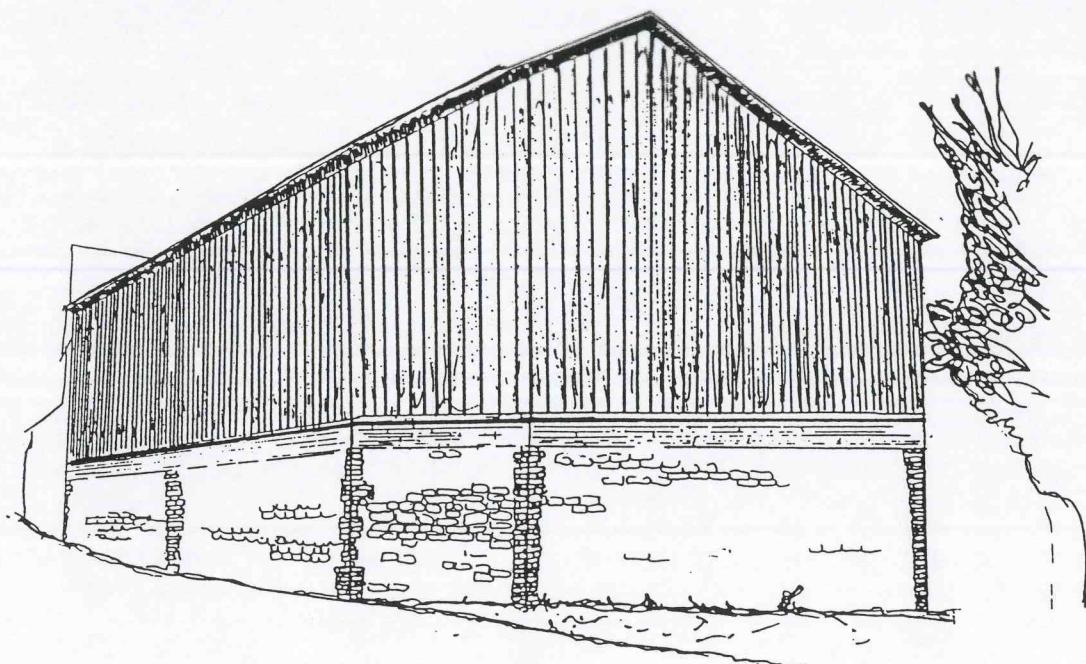
*Vous devez accorder autant de soins dans la construction de l'annexe que dans celle de la maison.*

*Le choix des matériaux est important.*

*Evitez d'utiliser des matériaux "bruts" (parpaings, brique creuses, tôle ondulée) qui caractérisent les constructions abandonnées ou mal entretenues.*

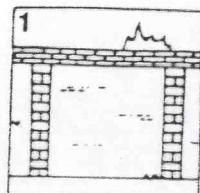


*Les annexes isolées doivent s'intégrer dans l'espace naturel  
Il est conseillé d'utiliser des bardages en bois qui protègeront la construction des intempéries.  
Briques et enduit rappelant les constructions principales peuvent être utilisés  
Les portes de garage seront en bois plein peint.*

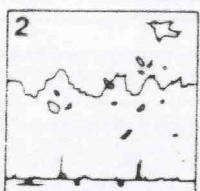


*Les pans de bois sont conseillés pour les bâtiments agricoles.*

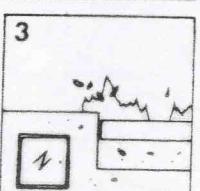
# LES CLOTURES



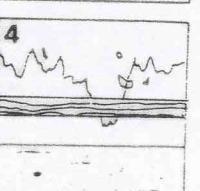
Au même titre que les annexes, les clôtures s'associent à l'image de votre maison et doivent être traitées d'une part en référence à celle-ci, d'autre part en référence à l'environnement immédiat. Leur conception peut différer en fonction de celui-ci :



Si vous vous situez à l'intérieur d'un espace urbain, votre clôture peut permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti qui caractérise l'espace-rue de votre bourg ou de votre village (cf. planche 1).



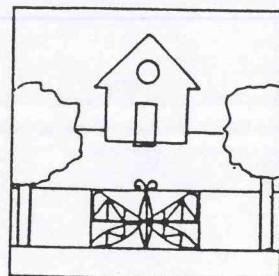
Si vous construisez en milieu rural peu urbanisé, respectez au contraire l'aspect naturel des haies vives qui caractérisent ce milieu (cf. planche 2).



Votre parcelle se situe à l'intérieur d'un lotissement ? Participez à l'effort commun visant à concourir à un espace urbain cohérent, tel celui que vous appréciez dans un village ancien (cf. planche 3).

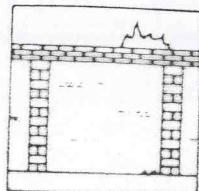
Quel que soit l'endroit où vous vous implanterez, les matériaux que vous utiliserez devront être en harmonie avec ceux de votre maison ou des murs environnants (cf. planche 4).

**LA CLOTURE DELIMITE L'ESPACE PUBLIC DE L'ESPACE PRIVE. AUSSI, VISUELLEMENT APPARTIENT-ELLE A L'UN ET A L'AUTRE ESPACE. EVITEZ DE VOUS L'APPROPRIER PAR UN TRAITEMENT TROP "PERSONNALISE".**

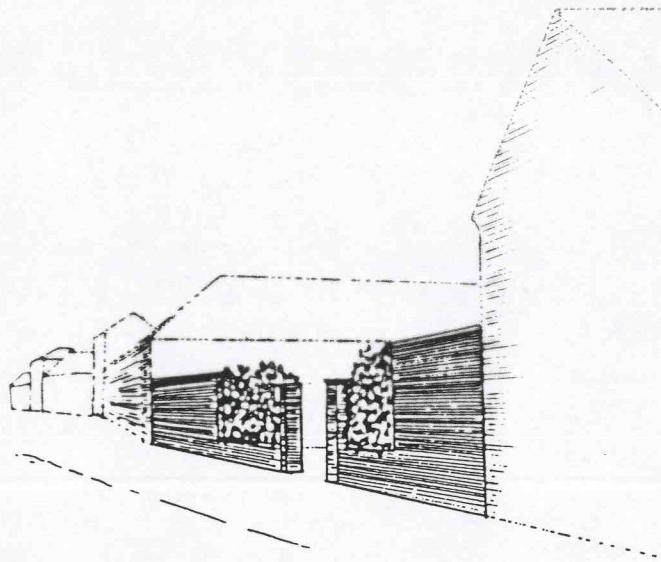


# LES CLOTURES

## 1 - en espace urbain

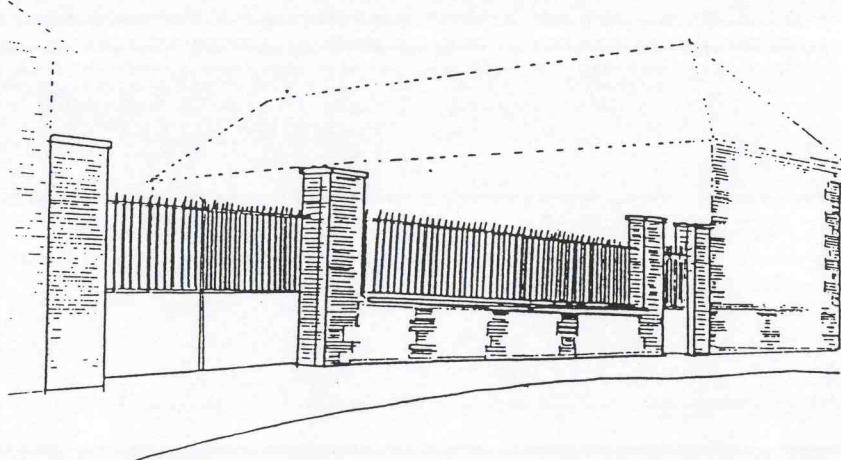


*Lorsque l'urbanisation est dense, les clôtures hautes assurent la continuité avec les murs qui leur sont contigus. Des murs hauts (1,80-2m) peuvent être réalisés en maçonnerie composite (brique+silex+pierre ou enduit) pour éviter un effet trop "massif".*



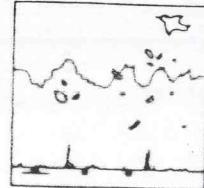
*Le mur de clôture poursuit le front bâti. Il utilise les mêmes matériaux dominants rencontrés dans la rue (brique, maçonnerie composite).*

*Rappel des murs de clôture traditionnels composés d'un mur bahut (0,80m) en maçonnerie surmonté d'une grille métallique simple, peinte dans la même couleur que les menuiseries de la construction principale.*



# LES CLOTURES

## 2- en espace rural



Privilégiez les clôtures végétales (haies vives) utilisées pour clore pâtures et vergers.

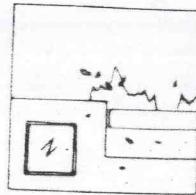
*Vous pouvez associer des murs ou murets aux haies pour établir des liaisons avec les bâtiments.  
Les annexes peuvent également être intégrées aux haies.*



*Des alignements d'arbres peuvent assurer une continuité visuelle (ils peuvent être accompagnés de haies vives).*

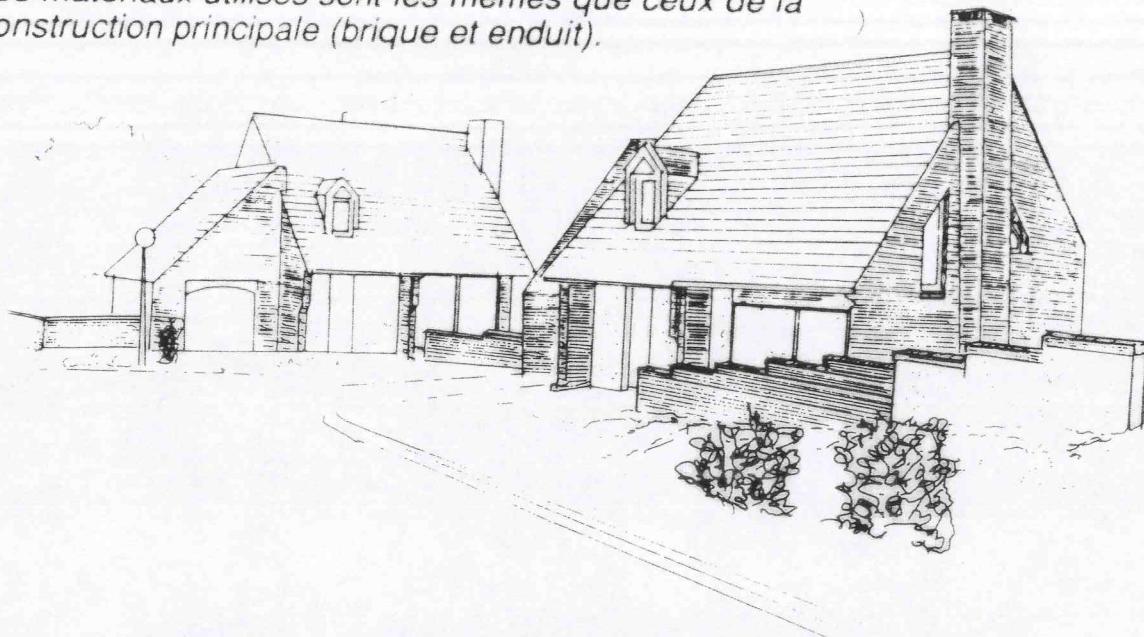
# LES CLOTURES

## 3 - en lotissement



### LOTISSEMENT ORGANISE

*Les clôtures font partie de l'espace urbain.  
Elles doivent s'adapter à la pente du terrain.  
Les matériaux utilisés sont les mêmes que ceux de la  
construction principale (brique et enduit).*



*Utilisez des clôtures rappelant les anciens murs:  
murs bahuts en maçonnerie par exemple.  
Les bâtiments annexes peuvent être intégrés à la clôture.*

### LOTISSEMENT NON ORGANISE

*Si les clôtures du lotissement  
dans lequel  
vous vous implanterez  
sont très diverses:  
préférez les haies vives  
(espèces locales) qui assureront  
une meilleure intégration.*

