



# COMMUNE DE SAINT-SULPICE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5. REGLEMENT

#### 5.1 REGLEMENT ECRIT



**Approuvé**

Vu pour être annexé à délibération du Conseil Municipal en date du 2 Juillet 2018.



# SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION.....	5
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	7
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	21
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	46
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	54
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	63
LEXIQUE.....	73
ANNEXES .....	80



# NOTICE D'UTILISATION

---

## QUE DETERMINE LE PLU ?

---

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

---

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

---

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UB, UC, UP, US, 1AUh, A et son secteur As, N et ses secteurs Na, NI et Nn.**
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 articles suivants :

### **THEMATIQUE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

#### **Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations**

#### **Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

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

#### **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Paragraphe 4 : Stationnement**

**THEMATIQUE 3 : Equipement et réseaux**

**Paragraphe : Desserte par les voies publiques ou privées**

**Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - Les servitudes d'utilité publique.
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

# **PARTIE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

1

**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Sulpice.

---

2

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

---

**2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-25 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

**Article R111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-27**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U.
- 2°) Les dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Thelle.
- 3°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
- 4°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.
- 5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).
- 6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

## **2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, ...
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

### 2.4.1. Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme)
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;

- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

Le sursis à statuer doit être motivé (CE, 13 avr. 2005, n° 259805 ; CE, 29 juill. 1994, n° 129089) et ne peut excéder deux ans. Une prorogation est toutefois possible lorsqu'un motif différent justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans (CU, art. L. 424-1).

#### 2.4.2. Autorisation d'urbanisme et desserte par les réseaux

##### **Article L111-11**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

---

### 3

#### **DISPOSITIONS INSTITUEES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

---

La Commune de Saint-Sulpice prendra ultérieurement les délibérations relatives au droit de préemption urbain, à l'édification des clôtures et au permis de démolir. Les dispositions ci-dessous seront donc complétées ultérieurement.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du ....., aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du ....., l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du ..... les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du ..... , les divisions de terrains sont soumises à information à destination de la Commune.

### **Article L421-3**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

### **Article L421-6**

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

---

## 4

### **REGLES DEROGATOIRES**

---

#### Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

#### Véhicules électriques et Normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### Autres dérogations aux normes de stationnement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs

financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

#### Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4.

#### Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### Majoration du droit à bâtir

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cep max (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

#### Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit  $Cep < Cep \text{ max}$ )

- une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...

---

## 5

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

#### **5.1. Les zones urbaines**

##### **Article R151-18**

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

- **UB** : zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités caractérisée par des implantations mixtes et des densités de construction élevées sur certains tronçons de voies.
- **UC** : zone urbaine correspondant au hameau de Crécy, possédant un caractère d'enseignement et d'habitat.
- **UP** : zone urbaine en centre village, destinée à accueillir l'ensemble des équipements publics communaux.
- **US** : zone urbaine économique spécifique à la coopérative agricole (silo).

#### **5.2. Les zones à urbaniser**

##### **Article R151-20**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les

constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Saint-Sulpice compte une zone à urbaniser correspondant à un secteur de développement de l'habitat au sud du village, prenant appui sur la rue de Noailles.

Ce secteur fait l'objet d'un classement en zone **1AUh** où une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera mise en place.

### **5.3. Les zones agricoles**

#### **Article R151-23**

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont les suivantes :

- **A** : zone agricole destinée aux exploitations et aux surfaces agricoles
- **As** : zone agricole destinée à l'accueil de la coopérative agricole le long de la route d'Auteuil.

### **5.4. Les zones naturelles et forestières**

#### **Article R151-24**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- **N** : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent

- **Na** : secteur naturel correspondant à un secteur de taille et de capacité limitée à vocation d'activité artisanale et d'habitat
- **NI** : secteur naturel correspondant à un étang de pêche au Sud du village, le long de la route d'Auteuil
- **Nn** : secteur naturel à protéger spécifiquement en raison de son caractère écologique, justifié par la présence d'un Site Natura 2000 (la Cuesta du Bray).

---

## 6

### LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;
- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1 et L121-27 de Code de l'Urbanisme ;
- **Les Eléments du patrimoine bâti d'intérêt local** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;
- **Les Eléments du paysage** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques ;
- **Les aménagements hydrauliques** (L151-24) ;
- **Les Interdictions de créer des accès sur certaines voies** (article L151-38).

#### **6.1. Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des traits horizontaux de couleur rouge et répertoriés par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés : 

La pièce 5.7 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des emplacements réservés du PLU de Saint-Sulpice.

## **6.2. Les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger (EBC)**

Trame des espaces boisés classés: 

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L312-1 à L312-12 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion tel que défini aux articles R222-21 à R222-24 ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

## **6.3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Trame des éléments de patrimoine:  (murs à protéger)  (autres éléments bâtis à protéger)

La pièce 5.7 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments de patrimoine bâti du PLU de Saint-Sulpice.

Les ouvertures ne sont pas possibles dans ces éléments protégés.

## **6.4. Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver.

Trame des éléments du paysage naturel:  (haies à conserver)

La pièce 5.7 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments du paysage naturel du PLU de Saint-Sulpice.

Les ouvertures ne sont pas possibles dans ces éléments protégés.

#### **6.5. Les éléments de gestion des eaux pluviales répertoriés au titre de l'article L.151-24 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

Ils sont repérés sur le zonage par la trame et les symboles suivants :



#### **6.6. Les interdictions de créer des accès sur certaines voies (article L151-38)**

Afin que les nouvelles constructions prennent accès sur des voies carrossables de qualité, certaines voies secondaires sont interdites aux nouveaux accès pour les constructions.

Trame des voies interdites aux nouveaux accès : ] □ □

La pièce 5.7 du PLU (annexe au Règlement) répertorie ces voies.

---

## 7

### APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

---

#### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies (dans la limite de 1,5 m depuis la limite de propriété). Les balcons ne devront pas surplomber l'emprise communale ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point médian.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère est limitée à 20 cm. Dans le cas de toitures-terrasses, il est possible de majorer d'un mètre la hauteur maximale afin de prendre en compte les besoins liés à l'isolation et à la végétalisation, ou servant d'habillage pour dissimuler les installations techniques ou pour le garde-corps.

#### Article 7 : Stationnement

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

#### Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage : voir règlement de collecte des déchets de la Thelloise annexé au PLU).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

#### Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- 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,...),
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,...),

---

## 9

### LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

---

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune :

- Un aléa d'effondrement localisé fort au nord-est et au sud du territoire
- Un aléa fort d'inondation par remontées de nappe fort dans certains hameaux (la Grosse Saulx, le Val de l'Eau, Crécy) et une nappe sub-affleurante au sud du territoire
- Un aléa fort à très fort de coulées de boue au nord-est du village et au sud du territoire

Les autres aléas de risques naturels (retrait-gonflement des argiles, glissements de terrain) sont faibles à moyens sur le territoire.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

## 10

### ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

---

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

---

## 11

### VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

---

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

## **PARTIE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux parties bâties mixtes du tissu urbain du bourg de Saint-Sulpice et aux hameaux (Les Godins, Val de l'Eau, le Bout de Brie, Troussencourt, La Grosse Saulx, La Haute Ville).

Elle se distingue par ses constructions implantées indifféremment à l'alignement ou en retrait des voies et par sa vocation mixte à la fois d'habitat, de services, d'équipements et d'activités notamment agricoles.

L'article UB 3 (Mixité) n'est pas réglementé.

**A partir des berges des cours d'eau, une bande d'inconstructibilité de 5 mètres est en vigueur, avec une exception pour les ouvrages et installations publics et/ou d'intérêt général.**

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE UB 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les bureaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les entrepôts,
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- les activités incompatibles avec l'habitat ou sources de nuisances pour le voisinage,
- les établissements hippiques,
- les parcs d'attraction,
- le camping mentionné à l'article R111-32 du Code de l'Urbanisme,
- les habitations légères de loisirs mentionnées à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme,
- les résidences mobiles de loisirs mentionnées à l'article R111-41 du Code de l'Urbanisme,
- les caravanes mentionnées à l'article R111-47 du Code de l'Urbanisme,

- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

---

#### ARTICLE UB 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail, non soumises à déclaration ou à autorisation, 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 ou installations à usage d'activité agricole ou forestière, sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà existante, et que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole ou forestière déjà existants.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation du hameau de la Grosse Saulx, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de vocation figurant dans la pièce n°4 du dossier de PLU.

---

### SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

#### ARTICLE UB 4

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

##### L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées soit :

- à l'alignement par la façade ou par le pignon,
- en retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement,

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 25% de la surface de plancher de la construction initiale. Cependant aucun bâtiment ne pourra être reconverti à usage d'habitation au-delà d'une bande de 40 m à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation publique.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique, pierre, ...)

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation du hameau de la Grosse Saulx, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'implantation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

#### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit contigües à une seule limite séparative,

Aucune implantation sur les deux limites séparatives ne sera autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 10 mètres entre les habitations.

#### L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des activités autorisées et leurs annexes n'excède pas 60% de la superficie de l'unité foncière.

Les habitations qui dépasseraient déjà l'emprise de 50 % pourront déroger à cette règle si cela a pour finalité de créer une véranda, une salle de bain ou un WC. L'extension envisagée ne pourra en aucun cas engendrer la création d'un logement (c'est-à-dire l'ensemble des pièces nécessaires à une habitation) supplémentaire.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation du hameau de la Grosse Saulx, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de densité figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

#### Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point médian.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage, soit un gabarit en R+Combles ou R+1+Combles (aménagés ou aménageables)

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

Pour les annexes, leur hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

---

#### ARTICLE UB 5

#### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Il est préconisé de consulter la plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle.

##### Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas et les jardins d'hiver peuvent déroger à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

##### Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation et de commerces seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques (bois naturel, ...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre).

Les bâtiments à usage agricole ou d'activités, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés de bardage en tôle de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...)
- soit en bois,

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

#### Sous-sols :

Compte-tenu des sensibilités constatées dans le hameau du Val de l'Eau, dans le hameau de la Haute-Ville et dans le hameau de la Grosse-Saulx, les sous-sols y sont interdits.

Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier.

#### Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **30° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas des toits terrasses et des vérandas. Aussi, les nouvelles toitures reprendront les caractéristiques de celles déjà existantes afin d'en favoriser l'intégration urbaine.

La pente pourra être réduite :

- à **10°** uniquement pour les bâtiments agricoles ;
- à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue (naturelle ou de synthèse) **ou pour les bâtiments agricoles uniquement, en panneaux translucides**. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangé. Les teintes claires (blanc, jaune,...) et noires sont prosrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone, en dehors des panneaux translucides pour les bâtiments agricoles.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, couleur ardoise...), en dehors des panneaux translucides pour les bâtiments agricoles.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

### Clôtures sur rue

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

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2 m, à l'exception des activités qui seraient soumises à une réglementation particulière. Pour des raisons techniques, cette hauteur pourra être augmentée à 2.20 m pour les éléments de structure indispensables tels que les piliers.

Les portails seront en retrait d'au moins 3 m de l'alignement pour les voies étroites, avec une entrée à l'alignement d'au moins 5 m de largeur.

Les clôtures existantes pourront être rénovées à l'identique.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites, excepté, lorsqu'elles constituent le soubassement d'un grillage thermo soudé (rigide).

Les murs existants en brique ou en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...).

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins
- de murets surmontés d'une grille, d'une palissade ou d'un barreaudage doublés ou non d'une haie d'essences locales (voir article UB6 et guide du CAUE annexé au présent Règlement)
- ou d'un grillage rigide (thermo soudé) doublés ou non d'une haie d'essences locales (voir UB6 + Guide)

Les murs et murets de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

### Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

---

ARTICLE UB 6  
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES  
CONSTRUCTIONS

---

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

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation du hameau de la Grosse Saulx, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de traitement environnemental et paysager figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Pour les nouvelles clôtures, l'utilisation d'espèces invasives (thuya, laurier...) est interdite.

---

## ARTICLE UB 7 STATIONNEMENT

---

### Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que de ceux en lien avec l'activité agricole, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

### Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement**

En cas de reconversion, réhabilitation, division de bâti existant, le même nombre de places de stationnement que les constructions à usage d'habitation sera exigé.

- Constructions à usage de commerce, artisanat et d'activités de service : **1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup>** de surface de plancher
- Constructions à usage de bureaux : **1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, pour lesquels il n'y a pas d'obligation de création de places de stationnement.

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup>.

### Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Le stationnement des deux roues est requis dans le cadre d'opérations d'habitation de plus de cinq logements à raison d'une place par logement.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UB 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les accès sont interdits sur certains chemins du hameau de la Grosse-Saulx, tel qu'indiqué sur le Règlement graphique. Aucun nouvel accès direct ne sera par ailleurs autorisé sur la RD2.

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

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Il conviendra en matière de largeur des accès de prévoir un espace suffisant pour que l'angle de giration en sortie de la parcelle soit suffisant.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails seront en retrait d'au moins 3 m de l'alignement pour les voies étroites, avec une entrée à l'alignement d'au moins 5 m de largeur.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes.

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur les voies indiquées au plan :

- RD 2 au sud de la Grosse Saulx
- Chemin situé au centre du lieu-dit « Le Bout Riflé » à La Grosse Saulx
- Chemin rural n°8 dit de « la Flaque » à La Grosse Saulx
- Rue des Chiens à La Haute Ville

- Impasse du Chemin Vert située entre la rue de la Gare et la rue de Noailles à La Vallée
- Impasse du Docteur Marçais au Val de l'Eau
- Chemin rural n°19, dit du Bois

#### Voies

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

---

### ARTICLE UB 9 DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable, à l'exception des extensions et des annexes qui ne nécessitent pas de raccordement.

#### Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, à l'exception des extensions et des annexes qui ne nécessitent pas de raccordement.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur (Préconisations de l'Agence Régionale de Santé : pour une habitation : 250 m<sup>2</sup> de terrain libre et en aval hydraulique de la construction ; pour une activité : une surface pour l'assainissement en rapport avec l'activité exercée)

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

#### Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur. Le débit de fuite indicatif est de 1 litre/seconde/hectare.

#### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie...) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour l'aménagement numérique, prévoir les infrastructures depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, prévoir jusqu'au dernier appui aérien.

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux constructions du hameau de Crécy. Elle possède une vocation d'habitat mais aussi d'enseignement en lien avec la Maison Familiale Rurale implantée dans le château de Crécy. Elle se distingue par ses constructions implantées indifféremment à l'alignement ou en retrait des voies et par la qualité architecturale de cette entité bâtie de Saint-Sulpice.

La zone UC comporte un secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'article UC 3 (Mixité fonctionnelle et sociale) n'est pas réglementé.

**A partir des berges des cours d'eau, une bande d'inconstructibilité de 5 mètres est en vigueur, avec une exception pour les ouvrages et installations publics et/ou d'intérêt général.**

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UC 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les établissements d'enseignement liés à la Maison Familiale Rurale,
- l'accueil de séminaires,
- les salles d'art et de spectacles,
- l'hébergement, les logements de fonction liés à l'enseignement,
- l'extension des constructions existantes à vocation d'habitation,
- les annexes (garage, abri de jardin, bûcher...), liées aux constructions à usage d'habitation existantes en zone UC,
- la réhabilitation, la restauration ainsi que la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à condition de conserver un aspect identique.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation du hameau de Crécy, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de vocation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UC 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En vertu de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ne pourra s'implanter devant le château de Crécy afin de préserver sa mise en valeur au travers du cône de vue sur celui-ci.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation du hameau de Crécy, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'implantation et de densités figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

#### Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point médian.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 11 m au faîtage avec un gabarit en R+1+C.

Pour les annexes, leur hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

### ARTICLE UC 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aucune construction ne pourra être autorisée si elle est comprise dans le cône de visibilité du Château de Crécy.

Il est préconisé de consulter la plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle.

#### Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas peuvent déroger à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

#### Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions autorisées devront s'insérer dans leur environnement et seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux (voir Guide du CAUE sur les recommandations architecturales annexé au présent Règlement),
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en bois

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre)

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

#### Annexes

Les garages seront construits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les abris de jardin seront construits en bois ou auront un aspect bois.

#### Ouvertures

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation du hameau de Crécy (se référer à la pièce n°4 du PLU), aucune ouverture ne sera autorisée sur les bâtiments existants dans le secteur devant le château.

En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux garages.

#### Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **30° et 45°** sur l'horizontal. Les nouvelles toitures reprendront les caractéristiques de celles déjà existantes afin d'en favoriser l'intégration urbaine.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de matériaux ayant le même aspect que les matériaux locaux. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangé. Les teintes claires (blanc, jaune,...) et noires sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, couleur ardoise...).

#### Clôtures sur rue

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation du hameau de Crécy, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de clôture sur rue, figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU. Aussi, le mur d'enceinte existant en pierres ou briques en terre cuite sera préservé.

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

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2 m, à l'exception des activités qui seraient soumises à une réglementation particulière.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

Les murs existants en briques ou en pierres devront être conservés et réparés à l'identique.

#### Divers

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation sont interdits si ils sont visibles depuis l'espace public. Ceux-ci doivent être dissimulés.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

---

### ARTICLE UC 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Pour les nouvelles clôtures, l'utilisation d'espèces invasives (thuya, laurier...) est interdite.

---

### ARTICLE UC 7

#### STATIONNEMENT

---

#### Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

#### Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement**

En cas de reconversion, réhabilitation, division de bâti existant, le même nombre de places de stationnement que les constructions à usage d'habitation sera exigé.

- Constructions à usage d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : **1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup>** de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup>.

#### Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du Code de la Construction.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UC 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

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

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

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation du hameau de Crécy, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'accès, figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

### Voies

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

---

## ARTICLE UC 9 DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

### Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable, à l'exception des extensions et des annexes qui ne nécessitent pas de raccordement.

### Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, à l'exception des extensions et des annexes qui ne nécessitent pas de raccordement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

### Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur. Le débit de fuite indicatif est de 1 litre/seconde/hectare.

### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie...) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour l'aménagement numérique, prévoir les infrastructures depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, prévoir jusqu'au dernier appui aérien.

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UP

La zone UP correspond à une partie du tissu bâti du village se caractérisant par l'accueil d'équipements publics communaux : salle polyvalente, équipements sportifs, espaces publics, stationnements, ...

Elle se distingue par ses constructions majoritairement implantées en retrait de l'alignement avec des architectures variées et des densités plus ou moins élevées.

Les articles UP 3 (Mixité), 4 (Volumétrie & implantation), 6 (Traitement environnemental et paysager).

**A partir des berges des cours d'eau, une bande d'inconstructibilité de 5 mètres est en vigueur, avec une exception pour les ouvrages et installations publics et/ou d'intérêt général.**

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UP 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les équipements publics et d'intérêt collectif (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs et autres équipements recevant du public) à l'exception des salles d'art et de spectacles

### SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### ARTICLE UP 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

#### Toitures

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

---

### ARTICLE UP 7 STATIONNEMENT

---

#### Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UP 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### Accès

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

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

#### Voies

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

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup>.

---

ARTICLE UP 9  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie...) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour l'aménagement numérique, prévoir les infrastructures depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, prévoir jusqu'au dernier appui aérien.

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE US

La zone US possède une vocation économique spécifique. Elle correspond au périmètre de la coopérative agricole en centre-bourg.

Cette zone possède une vocation économique avérée où il convient de prévoir des possibilités de réutilisation du bâti existant.

L'article US 3 (Mixité fonctionnelle et sociale) n'est pas réglementé.

**A partir des berges des cours d'eau, une bande d'inconstructibilité de 5 mètres est en vigueur, avec une exception pour les ouvrages et installations publics et/ou d'intérêt général.**

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE US 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article US 2.

#### ARTICLE US 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les nouvelles constructions, la gestion et l'extension des constructions existantes liées à l'activité du silo,
- les bâtiments d'activité commerciale liés à l'UCAC,
- les bureaux liés à l'UCAC,
- la réhabilitation, la restauration ainsi que la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à condition de conserver un aspect identique.

### SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### ARTICLE US 4

##### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une marge minimale de 7 mètres par rapport à la RD 504 E.

#### L'emprise au sol des constructions

En cas de démolition d'une construction existante, la nouvelle construction autorisée devra avoir la même emprise au sol maximale que celle déjà existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

#### Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point médian.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

---

### ARTICLE US 5

#### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

#### Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines.

#### Toitures

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, couleur ardoise,...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

#### Clôtures sur rue

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

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2 m, à l'exception des activités qui seraient soumises à une réglementation particulière.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

Les clôtures devront être composées de grillages rigides de couleur grise.

---

ARTICLE US 6  
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES  
CONSTRUCTIONS

---

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

---

ARTICLE US 7  
STATIONNEMENT

---

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage de bureaux : **une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Bâtiments à usage d'activités commerciales de la coopérative agricole s : **1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup>** de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup>.

---

ARTICLE US 8  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Accès

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

Aucun accès direct sur la RD 504 au Sud ne sera autorisé.

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

Voies

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

---

ARTICLE US 9  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable, à l'exception des extensions et des annexes qui ne nécessitent pas de raccordement.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, à l'exception des extensions et des annexes qui ne nécessitent pas de raccordement.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Toute installation comprendra un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels et toute disposition utile sera prise pour que ces derniers ne soient à l'origine d'une pollution des eaux

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisations, caniveau, fossé...), les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de rétention.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie...) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour l'aménagement numérique, prévoir les infrastructures depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, prévoir jusqu'au dernier appui aérien.

## **PARTIE 3**

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

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUH

La zone 1AUh correspond au secteur à urbaniser à l'Ouest de la Rue de Noailles en continuité du lotissement de la Brosserie.

Elle possède une vocation exclusive d'habitat.

Les implantations souhaitées sont en retrait de l'ensemble des limites du terrain d'implantation, en cohérence avec les secteurs environnants en zone UD.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du PLU).

L'article 1AUh 3 (Mixité fonctionnelle et sociale) n'est pas réglementé.

**A partir des berges des cours d'eau, une bande d'inconstructibilité de 5 mètres est en vigueur, avec une exception pour les ouvrages et installations publics et/ou d'intérêt général.**

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE 1AUh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article 1AUh 2..

#### ARTICLE 1AUh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### ARTICLE 1AUh 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de volumétrie et implantation des constructions figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

### L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit contiguës à une seule limite séparative
- soit en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'implantation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

### L'emprise au sol des constructions

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de densité figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

### Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point médian.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage en R+C (combles aménagés ou aménageables).

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).



---

ARTICLE 1AUh 5  
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de qualité urbaine, d'intégration urbaine et paysagère des constructions figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées en matériaux destinés à être recouverts,

L'aspect extérieur des maisons sera réalisé en enduit monocouche de teinte ton pierre (deux teintes seront mises en place, « ton pierre clair » et « ton pierre légèrement plus foncé ») avec des plaquettes briques de couleur rouge de pays au niveau des soubassements et des frises.

Fenêtres

Les menuiseries extérieures seront en PVC de teinte blanche. Elles seront fermées par des volets roulants de même teinte.

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Les constructions seront édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre 40° et 45° sur l'horizontal, sauf pour le cas des vérandas.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de type Beauvoise de couleur rouge vieilli ou ardoisée selon les cas.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Clôtures

Des clôtures seront installées entre chaque maison afin d'assurer les espaces privés de chacun. Elles seront de type treillis soudé de couleur verte (hauteur : 1.65m) partout, sauf sur les façades donnant sur les rues, où elles seront de type treillis soudés de couleur verte avec dalle de soubassement de 30 cm, doublée d'une haie végétale ne dépassant pas 1.65m de hauteur, à l'exception des activités qui seraient soumises à une réglementation particulière..

---

#### ARTICLE 1AUh 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Pour les nouvelles clôtures, l'utilisation d'espèces invasives (thuya, laurier...) est interdite.

---

#### ARTICLE 1AUh 7

#### STATIONNEMENT

---

##### Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées de desserte des constructions, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

##### Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum 2 places de stationnement par logement dont une place couverte et une place extérieure.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de stationnement figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU. A ce titre, huit places de jour seront prévues dans le cadre de l'opération d'ensemble.

Aucun stationnement ne sera autorisé sur le rond-point.

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup>.

### Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Le stationnement des deux roues est requis dans le cadre d'opérations d'habitation de plus de cinq logements à raison d'une place par logement.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE 1AUh 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de desserte des terrains (accès, voies) figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

#### Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

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

#### Voies

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

La voirie aura une largeur minimum de 5 mètres afin de permettre le croisement de deux véhicules légers ou un véhicule léger et un poids lourd, en toute sécurité.

L'aire de retournement devra permettre la giration du camion du ramassage des déchets ménagers. Le rayon de cette aire devra être égal ou supérieur à 10.79m.

La largeur du cheminement des trottoirs ne sera pas inférieure à 1.40m. Ils seront d'aspect identique aux cheminements rue de la Brosserie.

Il est rappelé que huit emplacements de stationnement seront aménagés dans l'espace public, hors chaussée.

---

### ARTICLE 1AUh 9

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

### Réseau d'eau potable

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

### Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

### Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols. Des puisards seront installés sur les terrains des constructions.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées extérieures au lot destinées au déplacement ou au stationnement des véhicules seront recueillies par des bouches à grilles ou avaloirs et devront être évacuées par l'intermédiaire d'un réseau.

Un bassin de rétention sera réalisé en lien avec ce réseau afin de respecter le débit de fuite prévu au niveau du réseau pluvial rue de Noailles, 2 litres / seconde.

Un dispositif de type séparateur décanteur hydrocarbures devra être mis en place avant le raccordement sur le réseau communal.

### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie...) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour l'aménagement numérique, prévoir les infrastructures depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, prévoir jusqu'au dernier appui aérien.

## **PARTIE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres.

La zone agricole comprend tout ou partie des lieux-dits suivants :

AU DESSUS DES AULNES  
AU-DESSUS DE LA RUE  
MONTREUIL  
CHEMIN VERT  
CRECY  
L'EGLISE  
LA CAVEE OU LES FETES  
LA FOSSE GERMAINE  
LA GARENNE DE LA GROSSE SAULX  
LA GARENNE DE LA HAUTE VILLE  
LA GARENNE DES MORTS  
LA GRANDE PIECE  
LA GROSSE SAULX  
LA HAUTE VILLE (HAMEAU)  
LA PIECE DOREE  
LA TERRE NOIRE  
LA VALLEE  
L'ARGILLIERE  
LE BOIS DE CRECY  
LE BOIS DE LA BORNE  
LE BOIS DE PANTEMONT  
LE BOUT DE BRIE  
LE BOUT RIFLE  
LE CAHIER  
LE CHAMP DE L'HOTEL-DIEU  
LE CHAMP DU MOULIN  
LE CHAMP FIOCOLIN  
LE CHAMP MERDA  
LE CHEMIN PERDU  
LE CHEMIN PULLEUX  
LE CHEMIN VERT  
LE CHENE PULLEUX

La zone agricole comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) : le secteur As à l'ouest du territoire (Route d'Auteuil). Ce secteur As vise à intégrer la coopérative agricole.

L'article A 3 (Mixité fonctionnelle et sociale) n'est pas réglementé.

**A partir des berges des cours d'eau, une bande d'inconstructibilité de 5 mètres est en vigueur, avec une exception pour les ouvrages et installations publics et/ou d'intérêt général.**

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article A2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone A, sauf le secteur As :

#### Habitation

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant, dans la limite d'une construction à usage d'habitation maximum par siège d'exploitation (quel que soit le type d'exploitation) ;
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liés aux constructions à usage d'habitation, dans la mesure où ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum de surface et à moins de 50 m de celles-ci ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

#### Exploitation agricole et forestière

- les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- l'extension des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles existants ;
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement ;
- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole.

Dans la zone A :

#### Autres occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A 16.

Dans le secteur As :

- La construction de bâtiments liés à la gestion et au développement de l'activité de la coopérative agricole ;
- L'extension des bâtiments existants liés à l'activité de la coopérative agricole.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE A 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

##### Dans la zone A :

A l'exception des corps de ferme existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

##### Dans le secteur As :

Les nouvelles constructions devront être implantées dans le même recul que les constructions déjà existantes.

#### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait d'une marge minimale de 5 mètres par rapport à ces dernières.

Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 100 mètres du site Natura 2000 de la Cuesta du Bray.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### L'emprise au sol des constructions

Dans la zone A :

Non règlementé.

Dans le secteur As :

L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas 15 % de la superficie totale

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point médian.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans la zone A :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage en Rez-de-chaussée + Combles.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Pour les annexes, leur hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

Dans le secteur As :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres au faîtage.

Dans toute la zone A :

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur maximale, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

---

#### ARTICLE A 5

#### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Il est préconisé de consulter la plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation et de commerces seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux (voir Guide du CAUE – Recommandations architecturales annexé au présent Règlement),
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques (bois naturel...).

Les bâtiments à usage agricole, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés de bardage en tôle de teinte foncée (terre, bois, ardoise...),
- soit en bois,
- soit en béton.

Les structures de type « tunnel » (serres, poulaillers...) sont également autorisées.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre).

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

#### Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits.

#### Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **30° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas des toits terrasses et des vérandas. Aussi, les nouvelles toitures reprendront les caractéristiques de celles déjà existantes afin d'en favoriser l'intégration urbaine.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

La pente minimale des toitures des bâtiments à usage agricole est de 12°.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue (naturelle ou de synthèse). Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangé. Les teintes claires (blanc, jaune,...) et noires sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, couleur ardoise...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas règlementées.

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

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2 m, à l'exception des activités qui seraient soumises à une réglementation particulière. Pour des raisons techniques, cette hauteur pourra être augmentée à 2.20 m pour les éléments de structure indispensables tels que les piliers.

Les clôtures existantes pourront être rénovées à l'identique.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites, excepté, lorsqu'elles constituent le soubassement d'un grillage thermo soudé (rigide).

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins
- de murets surmontés d'une grille, d'une palissade ou d'un barreaudage doublés ou non d'une haie d'essences locales (voir article UB6 et guide du CAUE annexé au présent Règlement)
- ou d'un grillage rigide (thermo soudé) doublés ou non d'une haie d'essences locales

Les murs et murets de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

#### Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

---

### ARTICLE A 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

ARTICLE A 7  
STATIONNEMENT

---

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup>.

---

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

---

ARTICLE A 8  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voies

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

---

ARTICLE A 9  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Réseau d'eau potable

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

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration

après du Maire. Dans le cas de création de bâtiments accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

**NB : Les créations de puits, d'ouvrages souterrains, tous les types de prélèvements sont soumis à la loi sur l'eau et relève du code de l'environnement.**

#### Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

#### Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie...) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour l'aménagement numérique, prévoir les infrastructures depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, prévoir jusqu'au dernier appui aérien.

## **PARTIE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

La zone « N » est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

Elle couvre l'ensemble des boisements répartis sur le territoire de Saint-Sulpice.

La zone Naturelle intègre également des fonds de parcelles afin d'assurer la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole.

La zone N comprend :

- un secteur Na correspondant à une activité artisanale située dans la rue de la Grosse Saulx, au nord-est du hameau éponyme, et constituant un écart bâti dans la zone N.
- un secteur Nl correspondant à un espace comportant un étang.
- un secteur Nn correspondant à un espace à protéger spécifiquement en raison de l'existence d'un site Natura 2000, au sud du territoire. Ce secteur reprend les préconisations du Document d'Orientations et d'Objectifs du Site Natura 2000 de La Cuesta du Bray.

L'article N 3 (Mixité fonctionnelle et sociale) n'est pas réglementé.

**A partir des berges des cours d'eau, une bande d'inconstructibilité de 5 mètres est en vigueur, avec une exception pour les ouvrages et installations publics et/ou d'intérêt général.**

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article N2.

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

Ne sont admises en zone N que :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas créer de logements supplémentaires et que cela n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU ;
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liés aux constructions à usage d'habitation, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface et à condition que les bâtiments annexes ne créent pas de logement supplémentaires ;

- les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires, à condition de remettre en état les sites impactés après travaux ;
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire ;
- les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A 16 ;
- les abris pour animaux ;
- la réfection et l'adaptation des constructions existantes ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

Dans le secteur Na :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas créer un logement supplémentaire
- les constructions et installations à usage d'artisanat, non soumises à déclaration ou à autorisation, 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.

Dans le secteur Nl :

- les constructions légères d'activités de loisirs liées à la pêche.

Dans le secteur Nn :

- les aménagements liés à l'entretien ou à la mise en valeur du Site Natura 2000

Toutes les opérations devront être prévues par le DOCOB (document d'orientations et d'objectifs) du Site Natura 2000.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### ARTICLE N 4

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

*L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

Dans la zone N, sauf les secteurs Na, Nl et Nn :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur Na :

Les constructions pourront être implantées soit :

- à l'alignement,
- en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Dans le secteur NI :

Non règlementé.

Dans le secteur Nn :

Non règlementé.

*L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces dernières.

Un retrait d'au moins 10 mètres devra être respecté par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

*L'emprise au sol des constructions*

Dans toute la zone N, sauf les secteurs Na et NI :

Non règlementé.

Dans le secteur Na :

L'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur n'excède pas 35% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur NI :

Non règlementé.

*Hauteur des constructions*

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point médian.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans toute la zone N à l'exception des secteurs Na, Nn et NI :

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

Dans le secteur Na :

Pour les constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Dans le secteur NI :

Pour les constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nn :

Non règlementé.

---

ARTICLE N 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Sera favorisée la consultation de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas et les jardins d'hiver peuvent déroger à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

#### Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux (voir Guide du CAUE – Recommandations architecturales annexé au présent Règlement),
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques (bois naturel, ...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre).

Dans le secteur Na :

Les bâtiments à usage d'activités, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés de bardage en tôle de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...)
- soit en bois,

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

#### Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **30° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas des toits terrasses et des vérandas. Aussi, les nouvelles toitures reprendront les caractéristiques de celles déjà existantes afin d'en favoriser l'intégration urbaine.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue (naturelle ou de synthèse). Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangé. Les teintes claires (blanc, jaune,...) et noires sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, couleur ardoise...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

#### Clôtures sur rue :

Dans toute la zone N :

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

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2 m, à l'exception des activités qui seraient soumises à une réglementation particulière. Pour des raisons techniques, cette hauteur pourra être augmentée à 2.20 m pour les éléments de structure indispensables tels que les piliers.

Les portails seront en retrait d'au moins 3 m de l'alignement pour les voies étroites, avec une entrée à l'alignement d'au moins 5 m de largeur.

Les clôtures existantes pourront être rénovées à l'identique.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites, excepté, lorsqu'elles constituent le soubassement d'un grillage thermo soudé (rigide).

Les murs existants en brique ou en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...).

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins ;
- de murets surmontés d'une grille, d'une palissade ou d'un barreaudage doublés ou non d'une haie d'essences locales (voir article UB6 et guide du CAUE annexé au présent Règlement) ;
- ou d'un grillage rigide (thermo soudé) doublés ou non d'une haie d'essences locales.

Les murs et murets de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

#### Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

---

### ARTICLE N 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Une haie située entre Troussencourt et l'Eglise, repérée sur le document graphique, est à protéger au titre de l'article L151-23. Cette haie accompagne la protection de la biodiversité en lien avec l'écoulement d'un ru. Des trouées ponctuelles pourront être autorisées.

Dans le secteur Nn :

Conformément au document d'orientations et d'objectifs du site Natura 2000, les habitats ouverts (pelouses, ourlets et lisières) seront conservés de manière à sauvegarder la biodiversité faune/flore.

---

ARTICLE N 7  
STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup>.

---

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

ARTICLE N 8  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voies

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

---

ARTICLE N 9  
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Réseau d'eau potable

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

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

**NB : Les créations de puits, d'ouvrages souterrains, tous les types de prélèvements sont soumis à la loi sur l'eau et relève du code de l'environnement.**

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration après du Maire. Dans le cas de création de bâtiments accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur (Préconisations de l'Agence Régionale de Santé : pour une habitation : 250 m<sup>2</sup> de terrain libre et en aval hydraulique de la construction ; pour une activité : une surface pour l'assainissement en rapport avec l'activité exercée)

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Dans le secteur NI :

Les constructions autorisées dans la zone devront obligatoirement disposer d'un système d'assainissement individuel dimensionné à la taille de l'opération et répondant aux normes en vigueur.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie...) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour l'aménagement numérique, prévoir les infrastructures depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, prévoir jusqu'au dernier appui aérien.

# LEXIQUE

***En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.***

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

### **Arbre de haute tige**

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15 cm de circonférence à 1 mètre du sol.

### **Accès**

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

### **Adaptations mineures**

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

### **Affouillement**

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

### **Alignement**

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

### **Annexes**

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

En aucun cas, les annexes ne peuvent être reconverties en logement.

« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).

## **Clôture**

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

## **Caravane**

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## **Équipements collectifs, publics, d'intérêt général**

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex: une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;

- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...);
- les aires de jeux et de loisirs, etc.....

### **Emprise au sol**

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

### **Exhaussement des sols**

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

## **Extension**

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

## **Ilot de propriété – terrain – unité foncière**

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

## **Installation classée**

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

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

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

## **Jardin d'hiver**

Pièce intérieure ou extérieure largement vitrée, chauffée ou non, permettant de jouir toute l'année, en toutes régions, de la présence de plantes exotiques sensibles au froid.

## **Limites séparatives**

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

## **Logement**

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

## **Marge de recul**

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

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

## **Propriété ou unité foncière**

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », dans ce cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

## **Retrait**

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

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

## **Servitude de passage – art.682 à 685-1 du Code civil – art.697 à 702 du Code civil)**

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

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

**Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est définie comme étant: « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

**Toiture**

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

**Unité**

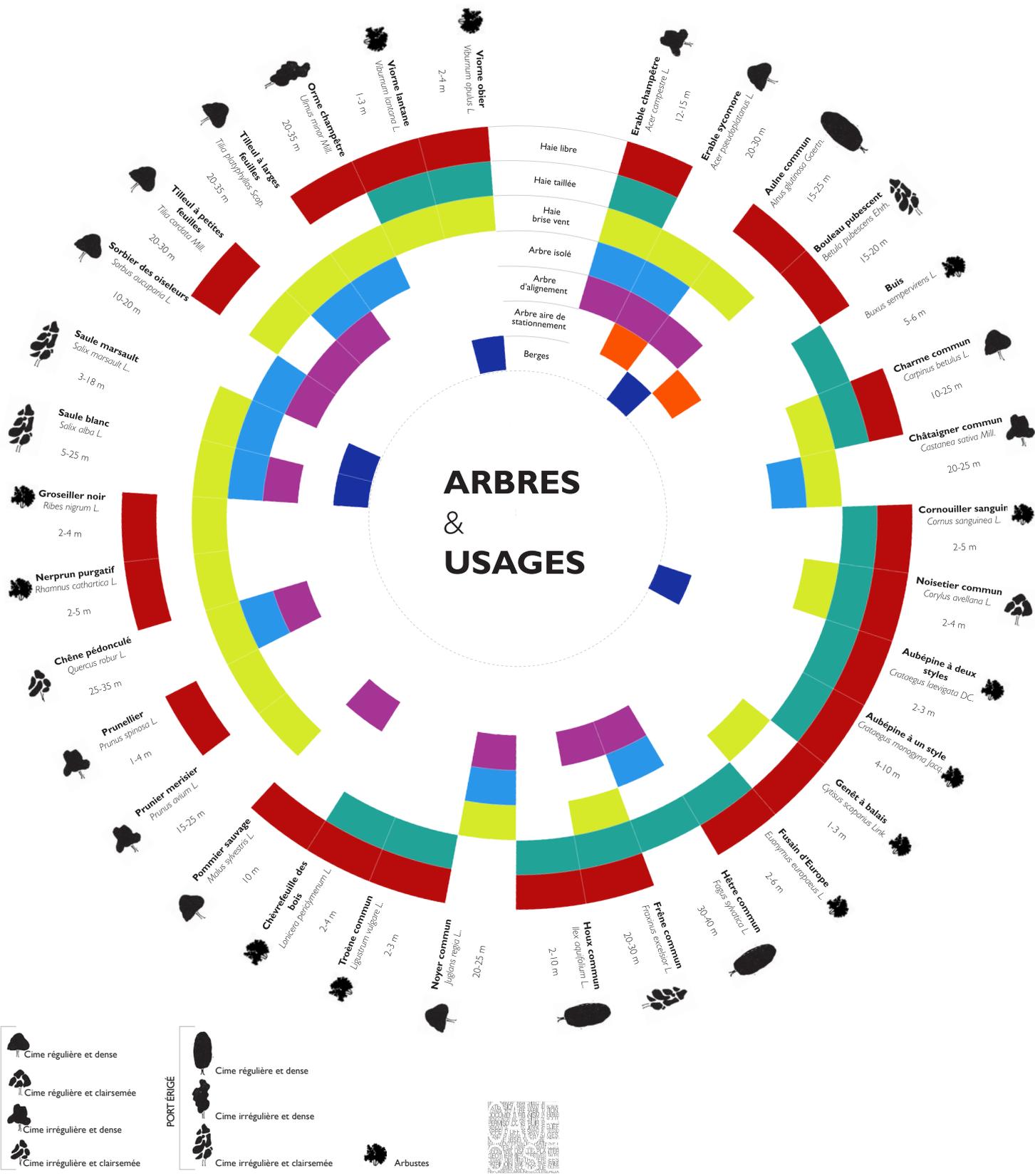
L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.

# ANNEXES

## Sommaire

- I. Guide CAUE : arbres et usages
  
- II. Guide CAUE : recommandations architecturales

# QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?



## QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Un projet d'aménagement paysager fait partie d'un ensemble de plus grande échelle intégrant l'espace bâti, l'environnement, le petit patrimoine...

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global du village.

Quelles sont les particularités qui marquent son identité, son caractère individuel qui le rend attrayant ?

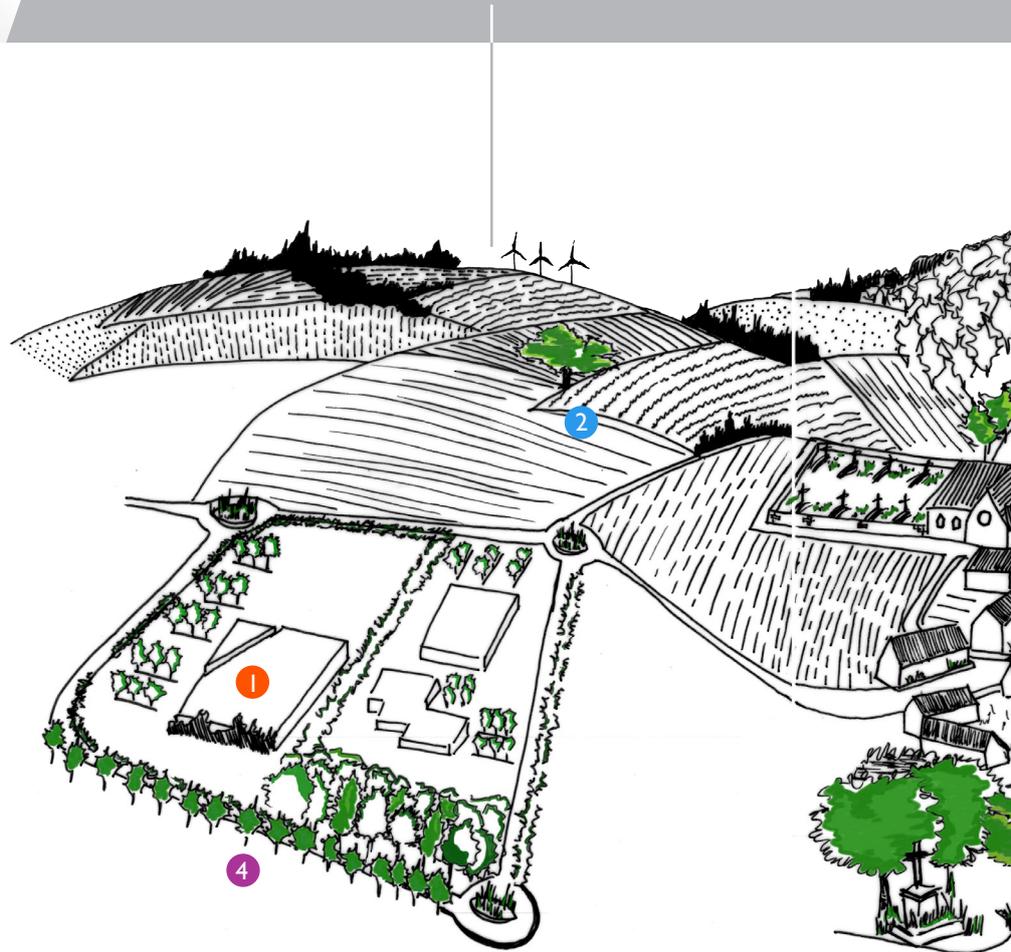
Quelle est l'ambiance générale désirée ?

Quels sont les points noirs à estomper ?

Au contraire quels espaces souhaite-t-on conserver ?...

Autant de questions préalables indispensables pour apporter de la cohérence à l'aménagement final.

### PAYSAGE DE GRANDES CULTURES



#### **ZONES DE TRANSITION**

vergers COUPURE VISUELLE  
RÉSEAUX DE HAIES prairies lisières

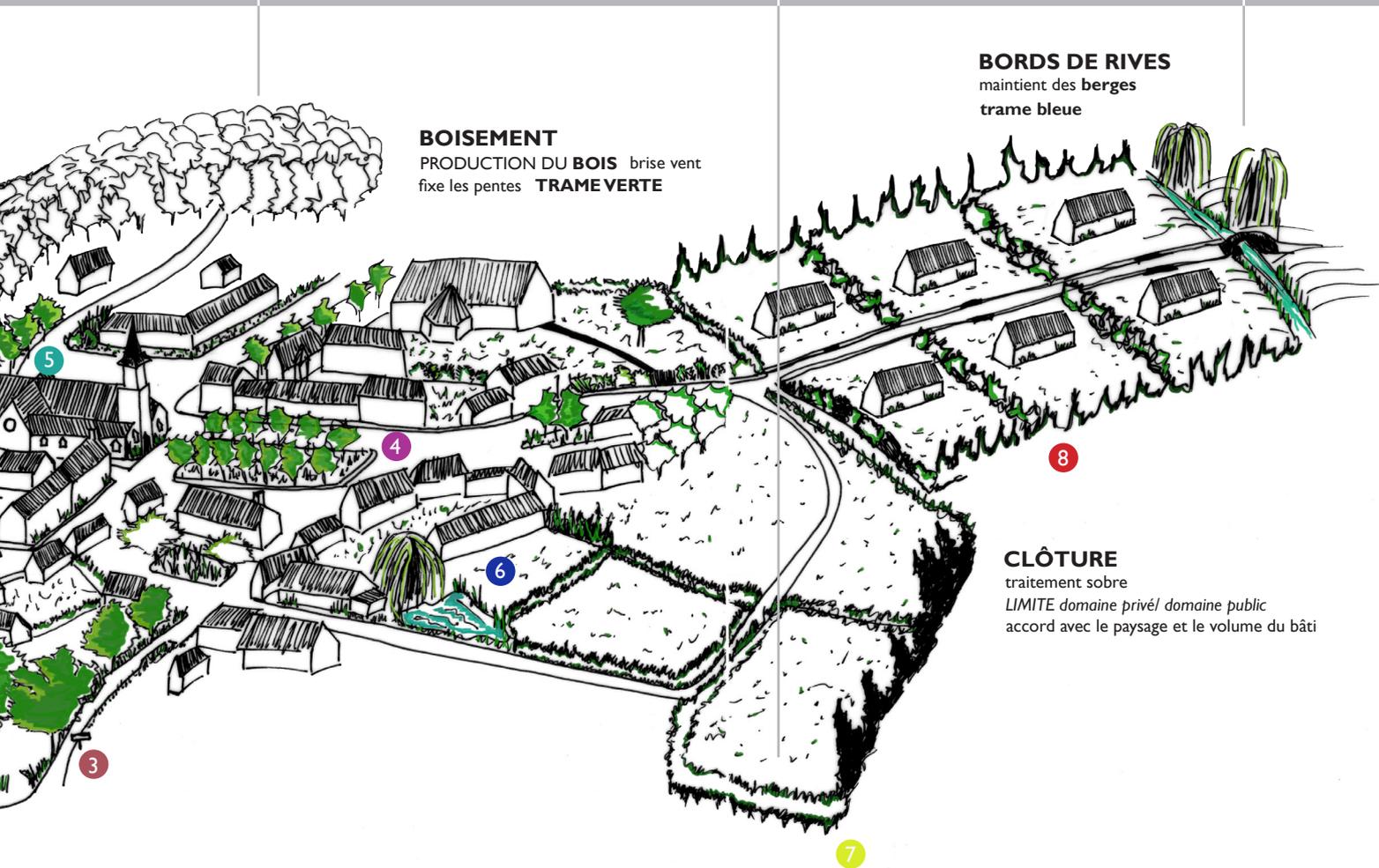


Transition douce Intégration des bâtiments  
utiliser des surfaces naturelles **AIRES DE STATIONNEMENT**  
**ZONE D'ACTIVITÉS** Gérer les eaux de ruissellement  
Intercaler des espaces plantés d'arbres et d'arbustes

PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS

ZONES HUMIDES

PAYSAGE DE BOCAGE



**BOISEMENT**  
PRODUCTION DU BOIS brise vent  
fixe les pentes **TRAME VERTE**

**BORDS DE RIVES**  
maintient des berges  
**trame bleue**

**CLÔTURE**  
traitement sobre  
*LIMITE* domaine privé/ domaine public  
accord avec le paysage et le volume du bâti



**ARBRE ISOLÉ**  
élément de repère



**ENTRÉES DE VILLE** *limite*  
première image *transition*



**PLACES** tradition préservation  
**ARBRE D'ALIGNEMENT**  
souligne une direction met en valeur une entrée de ville

4



accueil  
**FLEURISSEMENT**  
mise en valeur préserver les « usoirs »

5



requalification  
**MARES** rôle environnemental  
bassin d'infiltration Effet tampon en cas de fort épisode pluvieux

6



**HAIES** clôture **TRAME VERTE**  
limite l'érosion des sols brise vent  
intimité **INTÉGRATION** des bâtiments

7



Donner aux **LOTISSEMENTS** une  
structure semblable à celle du village.

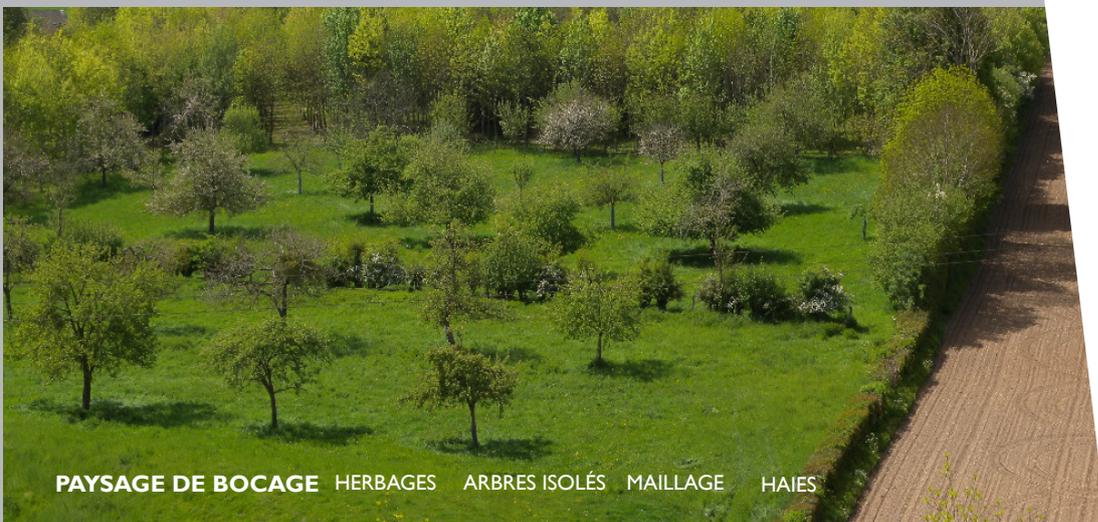
8



**PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS** FORÊTS DOMANIALES BOISEMENTS PRIVÉS



**PAYSAGE DE GRANDES CULTURES** VASTES ÉTENDUES CULTIVÉES OUVERTES



**PAYSAGE DE BOCAGE** HERBAGES ARBRES ISOLÉS MAILLAGE HAIES



**PAYSAGE DE VALLÉES** ZONES HUMIDES BOISEMENTS

Document réalisé par le CAUE de l'Oise

Le CAUE de l'Oise est un organisme de conseil qui vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour aborder vos questions d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement.

**CONSEIL D'ARCHITECTURE,  
D'URBANISME ET DE  
L'ENVIRONNEMENT DE L'OISE**

4 rue de l'Abbé du Bos,  
60000 BEAUVAIS  
**03 44 82 14 14**  
caue60@wanadoo.fr



[www.caue60.com](http://www.caue60.com)

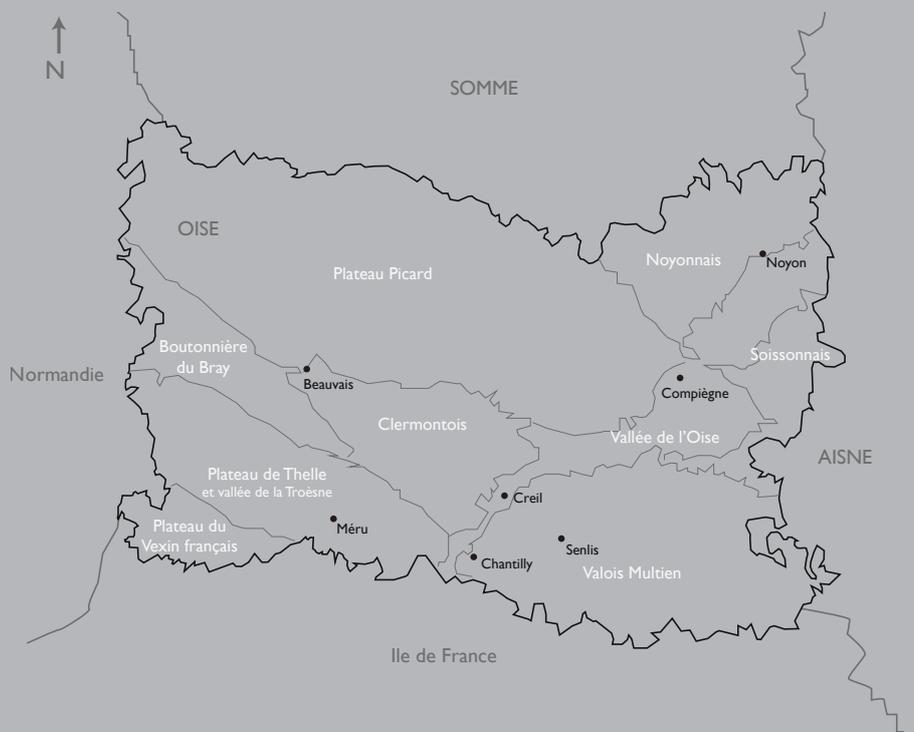
## QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Le végétal n'est pas un élément inerte. C'est un être vivant qui évolue, se transforme, et sur lequel on porte un regard changeant au gré des modes ou des évolutions techniques. Certains végétaux utilisés dans des projets anciens peuvent paraître inadaptés, comme le sont souvent les conceptions de ces espaces dont la forme et la fonction ne correspondent plus aux exigences actuelles.

Ainsi, décideurs et concepteurs sont appelés à relever un double défi : celui de moderniser et d'adapter des aménagements existants devenus obsolètes et celui de concevoir des espaces d'aujourd'hui avec une vision durable sur le long terme.

Le végétal, utilisé à bon escient, est un outil indispensable pour répondre à ces défis.

Cette brochure est un guide simple pour une bonne utilisation de ce matériel vivant, aussi bien dans les nouveaux projets que dans la réhabilitation de projets anciens.



L'Oise est structurée par neuf régions naturelles où s'expriment ses paysages identitaires.



## QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

### ARBRES

Plus l'arbre est choisi jeune plus il a de chance de reprendre et plus sa croissance est rapide.

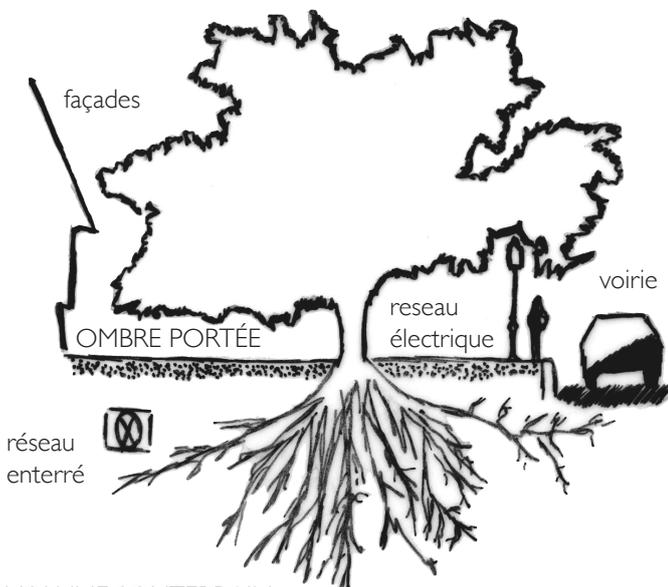
Attention à la qualité lors du choix en pépinière (équilibre entre le système racinaire et le système aérien, absence de nécrose, de partie desséchée...).

Pour les racines nues, limiter le temps entre l'achat et la plantation, protéger les racines du vent du soleil et du froid à l'aide de paille ou d'une bâche.

LE CHOIX DE L'ESSENCE DE L'ARBRE SE FAIT SUIVANT LES CONTRAINTES DES LIEUX.

#### ARBRE ADULTE

##### VOLUME AÉRIEN



##### VOLUME SOUTERRAIN

#### PLANTATION

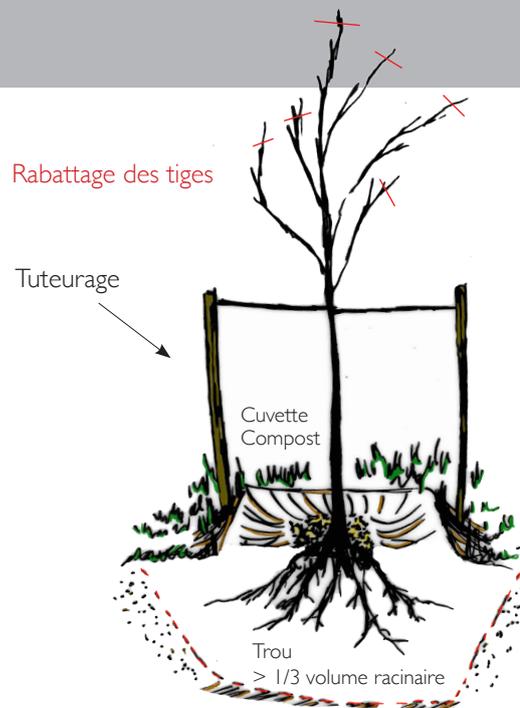
##### Périodes de plantation

Racines nues : mi-novembre à mi-mars

Végétaux en motte : octobre – fin avril

Végétaux en conteneur : toute l'année.

NE PAS PLANTER SUR UN SOL GELÉ GORGÉ D'EAU.  
TOUJOURS ÉLIMINER LE CONTENEUR AVANT LA PLANTATION.



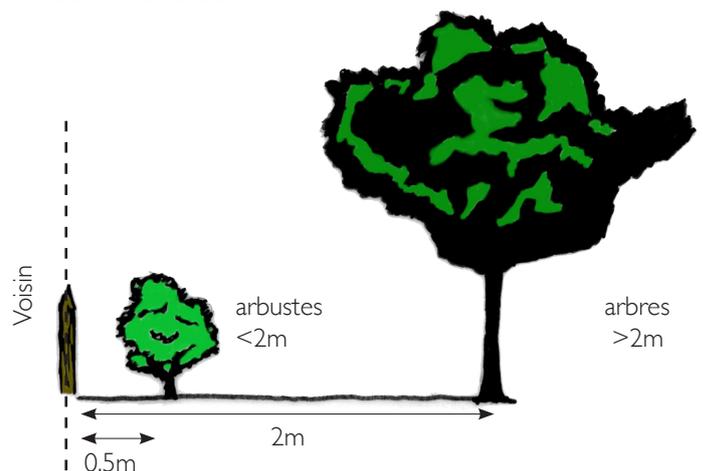
Conteneur: démêler le chignon

Racines nues : rafraichir les racines par une coupe franche

1. Décompacter la couche profonde du sol à la fourche après avoir mis de côté la terre de surface.
2. Dressez une bonne cuvette, la remplir de compost
3. Planter le jeune plant préalablement praliner, tasser, arroser
4. Couvrir de 20cm de paille puis plus tard de tonte de gazon (à renouveler pendant 2-3ans).

#### RÉGLEMENTATION

Article 671 du code civil



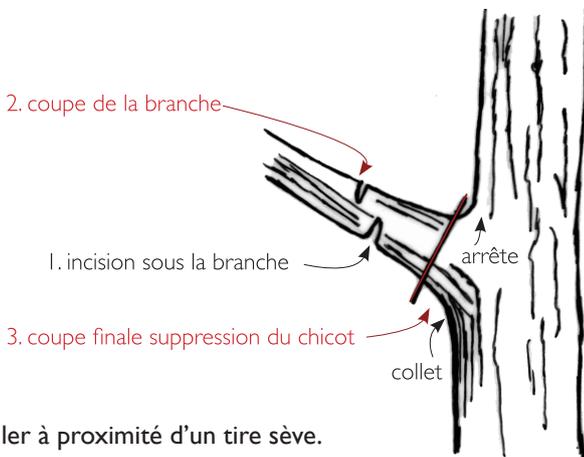
## TAILLE

L'arbre est un organisme vivant. Un arbre bien portant n'a pas besoin d'être taillé, c'est une agression qui le fragilise. Elle est réalisée pour adapter le végétal à des contraintes humaines :

- sécurité des usagers et des biens : élimination du bois mort ou risquant de se briser
- volume de l'arbre par rapport à l'espace disponible : conduite puis maintien de l'arbre pour l'adapter au bâti, au réseau aérien...

Période de taille : toute l'année sauf pendant l'apparition et la chute des feuilles.

- Désinfecter les outils avant l'opération pour ne pas transmettre de maladie entre les sujets et réaliser des coupes franches.
- Couper des branches ayant un diamètre inférieur à 5cm.
- Respecter l'emplacement et l'angle de coupe.

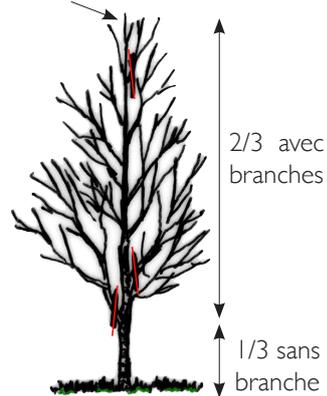


- Tailler à proximité d'un tire sève.



NE PAS ÉLIMINER PLUS DE 30% DU HOUPPIER.

Conserver l'axe central



Taille de formation :

réalisée durant les premières années de croissance pour conduire la silhouette. Elle consiste à éliminer les branches en concurrence avec la flèche et à tailler progressivement les branches basses du tronc.

Taille d'entretien : taille douce réalisée seulement si nécessaire.

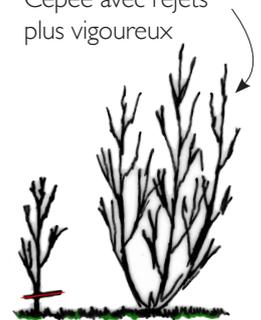
Recépage : coupe du tronc à moins de 10cm du sol en automne - hiver

Cépée avec rejets plus vigoureux

Applications :

- former des cépées sur souche
- faire repartir vigoureusement et bien droit un arbre en sélectionnant la meilleure pousse.

recépage



**Les tailles sévères**, suppression du houppier ou sectionnement de branches de grosses sections, altèrent la santé, la solidité et la beauté des arbres.

Une fois mutilé l'arbre n'a plus une forme esthétique. La santé de l'arbre est détériorée de façon irrémédiable, les plaies de surface importante ne se cicatrisent jamais entièrement car le bois de cœur se trouve infecté par les agents pathogènes : bactéries champignons, insectes...

Des rejets se développeront à la périphérie de la coupe pour faire face aux déficits en réserves en masse foliaire. Ces derniers, ancrés seulement par une fine épaisseur de bois sain, risquent de s'arracher. L'arbre nécessitera des interventions d'entretien fréquentes et un remplacement anticipé. Le coût financier augmente.

AVANT D'ENVISAGER UNE SOLUTION, RÉALISER UN DIAGNOSTIC AUPRÈS D'UN ÉLAGUEUR.

## FLEURISSEMENT

On dispose aujourd'hui d'une importante palette végétale en terme de fleurissement.

Plantez de façon raisonnée :

- préférez les plantes vivaces ou les graminées aux annuelles pour limiter l'entretien et l'apport en eau
- évitez l'utilisation excessive de couleurs et de formes qui dévalorise les massifs et brouille la lisibilité des lieux.



## GESTION DIFFÉRENCIÉE

### C'est quoi ?

Un entretien adapté à chaque espace selon sa nature, son usage et sa fréquentation et qui favorise les méthodes alternatives.

### Avantages:

- répond aux préoccupations environnementales (favorise la richesse écologique, raisonne la consommation en eau)
- permet une meilleure gestion des espaces verts, sans augmenter les effectifs, en diminuant les coûts
- améliore la qualité de vie en sensibilisant le public à l'environnement.

### En pratique :

On réalise un classement des espaces verts suivant le type de gestion souhaitée.

### Charte zéro phyto

La région Picardie encourage l'utilisation des méthodes alternatives dans l'entretien des espaces publics avec la mise en place d'une charte régionale.

*Privilégiez les espèces indigènes dans vos plantations et évitez les espèces invasives qui en se propagent et posent des problèmes aux niveaux écologiques, sanitaires et économiques.*

Retrouvez la liste des plantes invasives de la région sur le site du Parc Naturel de l'Oise.

## PAILLAGE

### Les avantages :

- Limite les arrosages : le paillage permet d'absorber l'eau et de conserver l'humidité du sol.
- Évite le désherbage chimique : en empêchant la lumière d'atteindre la surface du sol, il stoppe le développement des adventices.
- Améliore la structure du sol : le paillage organique va se décomposer en humus et enrichir le complexe argilo-humique du sol en augmentant la fertilité.
- Isole thermiquement le sol : régule la température du sol et atténue les risques de gel.

### Où ?

Le paillage peut être appliqué partout : au pied des jeunes haies mais aussi des jeunes arbres ou dans les massifs de vivaces et d'annuelles.

### Quels matériaux ?

En règle générale, préférez les paillis de sources locales.

- Paillis organiques : composés d'éléments végétaux, ils se dégradent en humus plus ou moins rapidement selon leur concentration en lignine. L'épaisseur de matériaux à étaler dépend de sa densité, de l'opacité et de la rapidité de dégradation.
- Paillis minéraux : élément décoratif, non biodégradables qui contribue au réchauffement du sol. Ils sont donc conseillés pour les plantes qui aiment la chaleur comme les plantes de rocailles.



**DALLES**  
durée de vie : 18-36 mois



**FIBRES DE BOIS**  
durée de vie : 2 ans / épaisseur : 5 cm



**PAILLE DE CÉRÉALES**  
durée de vie : 1 an et plus / épaisseur : 15-20 cm



**COQUES DE CACAO**  
durée de vie : 10 mois / épaisseur <4 cm



**DÉCHETS VERTS**  
durée de vie : 2 à 3 ans / épaisseur 15 cm



**CHANVRE**  
durée de vie : 2 ans / épaisseur : 3-5 cm



**TOILES DE FIBRES VÉGÉTALES**  
durée de vie : 18 - 24 mois



**ÉCORCES DE PIN MARITIME**  
durée de vie : >3 ans / épaisseur 7-10 cm



**COSES DE SARRASIN**  
durée de vie : 2 ans / épaisseur 3-5 cm

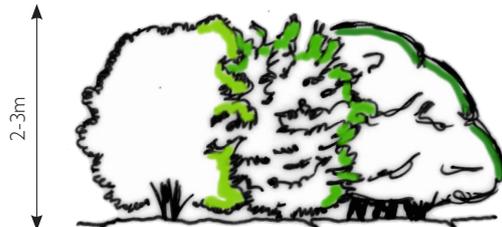
## QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

### HAIES



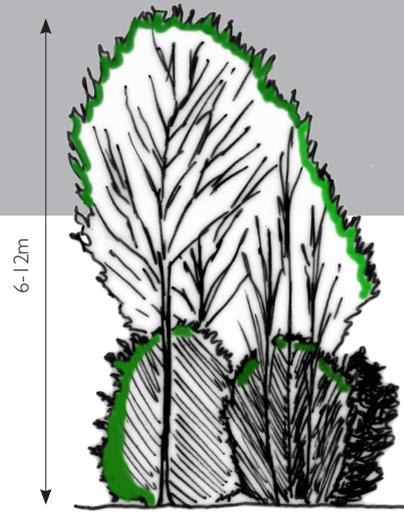
#### HAIE TAILLÉE

mono spécifique ou association caduques et persistants  
taillée sur les trois faces, «mur végétal»



#### HAIE LIBRE

association de 4 à 8 espèces d'arbustes caduques et persistants  
feuillages spécifiques, fleurs, baies, champêtres...



#### HAIE BRISEVENT

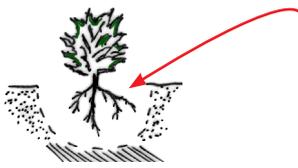
arbustes et arbres  
plusieurs étages

### Choix des végétaux

- Acheter des « jeunes plants » de 2ans plutôt que de forts sujets, ils coûtent 5 à 20 fois moins chers et assureront une meilleure reprise ; racines nues pour les caducs, godets pour les persistants.
- Protéger les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé.

### ETAPES DE PLANTATION

Le travail du sol ne se fait pas la veille de la plantation, mais plusieurs semaines à l'avance.



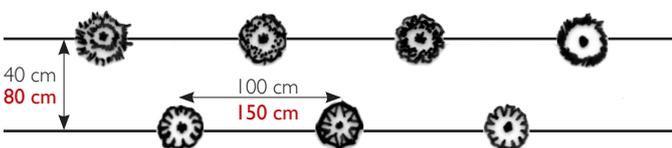
JEUNES SUJETS : 50-60cm de diamètre et de profondeur  
GROS SUJETS : 1m de diamètre et 0.80m de profondeur

1. Travailler le sol en profondeur sur 1,50m-2m de large mais sans le retourner, pour l'aérer, l'ameublir et permettre la pénétration des racines. Former une surface légèrement concave qui permettra une meilleure récupération des eaux de pluie.

2. Dès l'été couvrir la bande par un épais paillage sur 15 à 20cm d'épaisseur composé de paille ou de tonte de gazon. Ils seront décomposés pendant l'hiver par la faune du sol.

### 3. Octobre-Novembre

Piqueter selon le schéma de plantation.



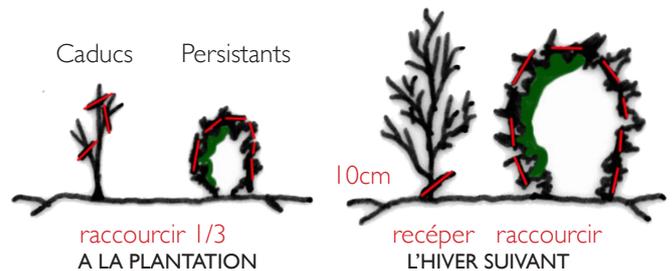
Haie taillée  
Haie libre

4. Praliner les racines des plants à racines nues avec un mélange: 1/3 eau - 1/3 argile - 1/3 bouse fraîche  
Plonger les plants en godets dans un sceau d'eau quelques minutes avant de les dépoter. Retirer le filet des mottes. Couper les racines nues brisées.

5. Ameublir le sol. Planter avec un transplantoir, tasser et arroser aussitôt

6. Couvrir avec un paillage naturel.

### TAILLE

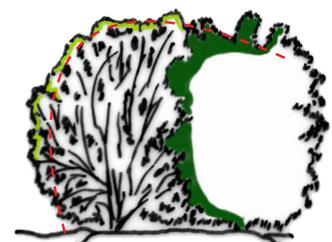


Attention certains arbustes comme le Lilas ne supportent pas le rabattage.

### Taille 3 faces



### Elaguage Recépage après 3 ans



## recommandations architecturales

«Il y a un sens à prendre la maison comme un instrument de l'âme humaine» (Gaston Bachelard).  
«La maison appartient à son propriétaire mais sa vue appartient à tout le monde».



Le pays de Thelle est un plateau crayeux mi-forestier, mi-agricole qui s'incline en pente douce. Il est entaillé de petits rus constituant de verdoyants couloirs, le ruisseau de Cires, la Vallée du Thérain, le Sillet à Sillery-Tillard...

Darfois des panoramas offrent des vues sur les paysages alentours, comme La Neuville d'Aumont surplombant la cuesta ou les grandes étendues du plateau agricole autour de Neuilly.

Les villages du nord du pays sont construits avec de la brique, ceux du centre sont en pans de bois et torchis, ceux du sud en moellon et pierre de taille. Le silix et la craie sont aussi présents plus particulièrement à l'ouest du territoire.

La Communauté de Communes du Pays de Thelle a souhaité éditer pour ses habitants cette plaquette sur les caractéristiques architecturales du territoire.

Ce document d'information et de travail aidera tous ceux qui veulent effectuer des rénovations, des améliorations ou des constructions nouvelles.

Il est important de préserver notre patrimoine et d'inciter à un développement harmonieux. Naturellement, nos services sont à votre disposition pour toute explication.

Le Président.

# Implantation



Le bâti est implanté en front de rue soit perpendiculairement à la voie comme à Novillers-les-Cailloux avec les pignons donnant sur une bande enherbée, soit parallèlement comme à Foulangues avec de grandes façades en pierre.

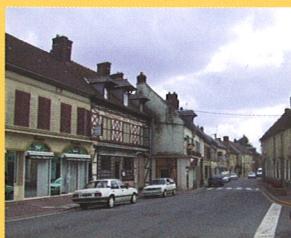
Les murs de clôture, les annexes, les granges et les portes charrières sont bâtis en continuité avec le bâtiment principal.

Les villages sont inscrits en suivant le relief, en respectant les pentes, dans le sillon des vallées comme à Dieudonné. Les constructions sont orientées en se protégeant des vents dominants, en recherchant la lumière naturelle, en privilégiant les vues.

Dans les bourgs, tel Chambly ou Neuilly-en-Thelle, les constructions sont mitoyennes sur deux niveaux ; parfois des lucarnes ornent les toitures et des commerces occupent le rez-de-chaussée.

## CONSEILS :

- implanter une construction en jouant avec les annexes pour délimiter une cour, une terrasse, un jardin
- préférer la création d'un garage en bâtiment annexe à un sous-sol avec des rampes d'accès difficiles
- s'enquérir des risques éventuels : inondations, glissement de terrain, présence de cavités
- conserver les éléments naturels du terrain : talus, pentes, plantations...
- choisir des essences à planter en pensant à la taille adulte des arbres, à l'ensoleillement de la parcelle et la nature du sol
- adapter la construction au relief du terrain, en épousant les courbes de niveaux.



# Volume



Les volumes des bâtiments présentent des formes simples. Certaines constructions en pierre sont massives, anciens corps marqués par un porche cintré servant d'habitation et de remise (d'environ 8m de haut, 8m de large et 15 à 20m de long) ; les toitures sont toutes aussi imposantes.

Des maisons de plain-pied en pierre recouverte d'enduit, aux ouvertures traditionnelles, parsèment le territoire.

En milieu urbain, les constructions ont deux niveaux ou plus, parfois des combles aménagés.

Les habitations en pans de bois sont des longères ou des bâtisses avec rez-de-jardin et demi-niveau à l'étage.

Les dépendances ont les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal et accompagnent les clôtures. L'enchaînement des constructions, des pignons, des murs, offre une succession de variations légères, de retraits, de hauteurs, de volumes qui rythme les rues. Le faîtage est parallèle ou perpendiculaire à la voirie, ce qui entraîne l'animation des façades.

## CONSEILS :

- lors de la construction, prévoir la possibilité d'extension de l'habitation par surélévation ou par adjonction d'un corps de bâtiment
- toute extension ou mur de clôture respectent les volumes existants et leurs matériaux
- lors de création de bâtiment observer les volumes alentours : formes, dimensions, proportions
- construire des volumes aux formes simples.





# Toitures

Les toitures sont généralement à deux pans inclinés à 45°. D'imposants corps de ferme ont une toiture à quatre pans. Les lignes de faîtage des couvertures s'établissent parallèlement ou perpendiculairement aux axes des rues. La couverture est souvent en tuile plate de petit moule de couleur orangée ou brune. Les faîtages des toits en tuile plate sont scellés au mortier clair avec des tuiles rondes. D'autres couvertures sont en ardoise naturelle couleur gris-bleu ; les raccords sur les pignons et les faîtages sont réalisés avec une bande de solin en zinc. Les souches de cheminées sont en pierre de taille ou en brique rouge de forme rectangulaire parfois en brique arrondie. Les lucarnes sont variées : capucine, bâtière, fronton, gerbière...

## CONSEILS :

- en construction neuve : les matériaux sont choisis selon le caractère architectural et selon l'environnement (aspect et teinte des matériaux)
- en réhabilitation : éviter de poser des tuiles de rive en couverture, construire des souches de cheminée grandes et larges en brique rouge (pas de brique flammée), pierre ou mortier bâtard
- tenter de dissimuler les antennes paraboliques : emplacement et teinte
- porter une attention particulière aux dimensions des lucarnes créées.

lucarnes menuisées à la capucine



souche de cheminée massive en brique



pignon sans débord



lucarnes maçonnées en bâtière ou à fronton



toiture à croupe



# Modénatures

Les modénatures sont des éléments d'ornementation intégrés à la façade qui la protègent des eaux de ruissellement. Des carreaux de céramique de couleurs variées ornent les façades.

Des harpes en pierre de taille appareillées dans des murs en brique ou en silex, des corniches en brique posée en chevron, des éléments de pierre moulurés, des linteaux droits ou en arc surbaissé, des clés de voûte en pierre, des encadrements en pierre ouvragée (dessins géométriques, végétaux, coquillages...) caractérisent le patrimoine local.



## CONSEILS :

- conserver et réparer les modénatures lors du ravalement ainsi que toutes les zingueries (descentes d'eaux pluviales, gouttières, bandes de zinc...) pour ne pas altérer le parement de la façade
- réparer les pierres, les briques avec des matériaux identiques à l'existant et les laisser apparents.



# Percements

Les percements sont conçus dans un souci d'harmonie (rythme et dimensions). Les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Les menuiseries se caractérisent par une division en trois carreaux par ouvrant. Les volets battants sont à pleins panneaux ou à claire-voie en bois peint sans écharpe. Les portes, impostes, portails sont sobres en harmonie avec les menuiseries.

Ces éléments sont peints en respectant encadrements, moulures, bandeaux. Dans le pays de Thelle de nombreux porches avec des arcs très variés et divers matériaux ouvrent sur les parcelles. Les pignons sont rarement percés d'ouvertures, sauf comme à Silly où les pignons en pans de bois sont remplis de vitrages offrant une luminosité agréable.

volets persiennes



volets battants en bois peint avec barres



porte pleine avec imposte vitrée



arc en plein cintre



arc en anse de panier



arc surbaissé



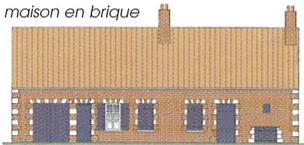
porte charretière et piétonne

## CONSEILS :

- lors d'un changement de menuiserie l'étanchéité thermique étant renforcée, penser au renouvellement de l'air en créant une bonne ventilation pour éviter des problèmes d'humidité, de moisissures... (installation d'une ventilation mécanique contrôlée, pose de grilles d'aération...)
- lors d'une réhabilitation d'une grange tenir compte des baies existantes pour créer de nouvelles ouvertures
- le vernis ne protège pas suffisamment les menuiseries, les volets, les portes. Préférer une peinture ton clair pour les menuiseries et un ton plus soutenu pour les volets et portes.

# Couleurs

maison en brique



maison en enduit



étude couleurs réalisée par Martine HOMBERGER, coloriste conseil

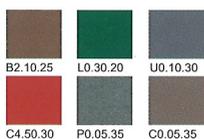


Les couleurs des constructions du Pays de Thelle sont relatives aux couleurs de l'environnement. Elles sont le reflet des matériaux locaux et des différents modes et époques de constructions. Des variations sont visibles sous l'effet des changements de lumière, particulièrement sur la pierre (de gris argenté à ocré), sur le torchis jaune ocré, sur la brique et la tuile plate brun rouge à des tons orangés...

La couleur des toits et des murs représente la coloration dominante d'une architecture mais elle est complétée par des éléments de détails tel que : porches, portes, volets, menuiseries, ferronneries, modénatures... qui viennent ponctuer l'ensemble de leurs tâches colorées. Celles-ci sont en contraste avec les couleurs des toits et des murs soit en valeur, soit en tonalité.

Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes. Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Pans de Bois



maison en pans de bois



Portes	K2.10.50	K2.10.40	T0.10.40	A0.10.40
	Q0.05.65	S0.10.50	U0.05.55	CN.02.47
Menuiseries, Volets	E4.03.80	G0.08.88	S0.04.78	F2.03.84
	E4.05.85	H2.08.80	QN.02.78	NN.01.84
	J0.20.50	J0.15.65	CN.02.67	G8.10.70
	R0.10.60	U0.10.60	S0.20.40	U0.20.40
	K2.20.30	L0.10.50	H2.10.60	Q0.20.50
	U0.10.50	T0.10.30	U0.10.40	A0.20.30

Enduits



maison en pierre



## CONSEILS :

- tenir compte de l'exposition des façades, de la variation des saisons et des couleurs des végétaux
- il est déconseillé d'utiliser un blanc pur
- les pièces de ferrures et particulièrement les peintures des volets doivent rester dans la même teinte que les menuiseries
- il est recommandé d'employer une teinte claire pour les menuiseries et une couleur plus foncée pour les volets, portes, porches
- employer les enduits ocrés avec précaution.

# Evolution de l'habitat

Les éléments d'une maison sont : l'insertion, l'implantation, la volumétrie, la toiture, les percements, les matériaux, les modénatures, les couleurs. Les matériaux bois, acier, zinc, béton, aluminium, verre s'intègrent aux bâtisses des villages du pays de Thelle. Ils sont mis en œuvre en harmonie avec la pierre, la brique, le bois, le silex, la tuile plate, l'ardoise...

La maison s'adapte au relief et au site environnant. Les espaces intérieurs seront pensés simultanément avec l'organisation de la parcelle qui les prolonge. Une orientation choisie des espaces de vie optimisera l'ensoleillement. Des possibilités d'évolution, d'extension seront aménagées.

Pour une Surface Hors Œuvre Nette au-dessus de 170m<sup>2</sup>, il est obligatoire de faire appel à un architecte. L'intervention d'un concepteur permet de définir les besoins fonctionnels et esthétiques du projet ; le client est impliqué intimement dans l'élaboration de sa maison. Il obtiendra un produit sur mesure correspondant à son mode de vie, à ses moyens financiers.

C. Bapst - B. Pantz

utilisation du volume des combles



baie ouverte sur le clocher du village



atmosphère chaleureuse en bois



F. X. Legenne



F. Millet

pignon ouvert sur jardin avec occultation en bois



N. Okabe - M. Veith



R. Deceuninck



E. Marin - Trottin



appropriation d'un espace d'une ancienne grange en lieu de vie



volume traditionnel en bloc de terre cuite

Tectone

## CONSEILS :

- avant de construire, définir les besoins en terme d'usage
- consulter en mairie le Plan d'Occupation des Sols (ou PLU) qui décrit les règles de construction et les servitudes (implantation, gabarit, aspect, stationnement, plantations) avant le dépôt du permis de construire
- regarder le paysage au-delà des limites du terrain : cerner les éléments naturels ou bâtis, apprécier l'impact depuis les alentours, observer l'orientation, la direction des vents dominants, les accès et le relief, s'informer des servitudes, repérer les nuisances sonores et olfactives.

# Matériaux

Dans le sol du Pays de Thelle, on trouve la roche calcaire, l'argile, la craie, le silex et la terre plus ou moins ocrée ; traditionnellement, les murs étaient édifiés avec les matériaux trouvés sur place : moellon, pierre de taille, brique, craie, silex, torchis et pans de bois constituent les habitations du territoire.

**Les murs de pierre** : ils sont composés soit de pierre de taille, soit de moellon en remplissage et pierre de taille pour les harpes, soit de pierre et silex ou pierre et brique. Parfois les moellons sont montés « à pierre sèche », sans joint. Le moellon peut être recouvert d'un enduit lissé.

**La maçonnerie en pierre de taille** : les joints sont de faible épaisseur à la chaux grasse et au sable. Ils épousent la forme du moellon dit à "pierre vue".

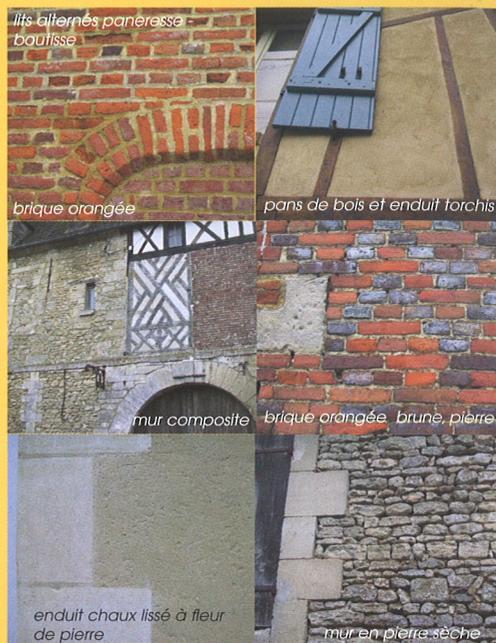
**La maçonnerie en moellon** : d'assises horizontales, les joints sont exécutés au mortier de chaux grasse et sable. Ils épousent la forme du moellon dit à "pierre vue".

**L'enduit à la chaux grasse** : il se présente comme un mortier clair, blond, solide et ne se faïence pas. Il est coloré par le sable du pays ou des colorants naturels.

**Les murs de brique** : ils sont orangés pour les plus anciens et rouge nuancé après 1810. Les murs composites avec la brique, la pierre, la craie, le silex sont soit dominante brique, soit dominante pierre pour les chaînages, nervures, encadrement, ou une mosaïque brique et pierre ou craie ou silex, parfois en damier brique et silex noir. Les joints permettent à l'eau de pluie de glisser sur le mur et d'assurer l'étanchéité de l'ensemble appareillé, pas de joint en creux ni en saillie. Le rejointoiement s'effectue à fleur de mur au mortier de chaux après un dégarnissage.

### CONSEILS :

- lors d'un rejointoiement, respecter la nature, l'épaisseur et la coloration des joints pour retrouver l'aspect d'origine sur l'ensemble du mur (produit prêt à l'emploi ou mélange sable, chaux, ciment blanc)
- pour une reprise de maçonnerie, remplacer les matériaux par des blocs de même nature et teinte que l'existant (ex. mortier de reconstitution)
- ne pas utiliser des briques «léopard» teintées mélangées jaune au brun violet
- certains moellons gélifs doivent être protégés par un enduit à base de chaux. Si les pierres sont de bonne qualité, on peut réaliser un enduit à pierres vues



"Construire ou rénover sa maison c'est aussi pa

# Clôtures



Charme  
*Carpinus betulus*



Charmille  
*Feuilles marcescentes*



Chevrefeuille  
*Lonicera caprifolium*



Cornouiller sanguin  
*Cornus sanguinea*

Clôtures et haies délimitent l'espace public et privé des bourgs et villages. Dans le pays de Thelle, les paysages s'enchaînent : murs de pierres sèches couronnés soigneusement devant les bandes enherbées, portails aux piliers massifs en pierre de taille ou brique ouvragées, fines ferronneries fermant les cours des maisons bourgeoises, maçonneries de deux mètres de haut en matériaux composites brique et silex, haies champêtres, corps de bâtiment ou annexes en continuité, nombreuses portes charretières aux pierres sculptées et arcs de diverses formes...

Les haies arbustives peuvent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, le troène, l'hortensia, la glycine... Des plantes tapissantes peuvent former une clôture en talus (ex. millepertuis). Les murs les plus anciens sont en blocage d'assise horizontale sans enduit. L'élégance des murs de clôture est assurée par le respect des proportions entre la hauteur des murs et des grilles. Les portails sont en fer ou en bois peint en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la maison.



# toiture, par la couleur de ses matériaux, par se et façades



bandeau pierre, lambrequin - moellons enduits à pierre vue  
enduit ocré sur moellons - damier pierre, silex  
encadrement pierre moulurée - pavés de grès posés sur sable

**Les murs de silex :** le silex est une roche dur à grains très fins allant du jaunâtre au noir, à cassure lisse et éclat vitreux. C'est un matériau non poreux. Il existe deux types de silex, blanc et noir. Le silex blanc est utilisé en moellon brut dans les maçonneries, tandis que le silex noir plus rare, tendre et facile à tailler était réservé pour les décors en damier .

Il est souvent présent dans le soubassement (30 à 80cm de haut), servant à protéger la construction en pans de bois et torchis des remontées capillaires. Il est aussi utilisé avec de la pierre ou de la brique pour former des murs de clôture. Ce caillou était taillé au XV<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècle ; il n'est plus taillé, au XIX<sup>ème</sup> siècle, l'attention est portée sur le mortier de rejointoiment.

**Les murs en pans de bois et torchis :** les maisons à pans de bois se composent d'une structure de pièces de bois assemblées et d'un remplissage en torchis (terre argileuse). Le torchis constitue le meilleur des isolants phoniques et thermiques ; il ne provoque aucune condensation, il tire vers l'extérieur l'humidité.

A condition de bénéficier d'un entretien, ces matériaux sont reconnus pour leur résistance au vieillissement en milieu exposé aux vents et aux intempéries. Ce type de parois nécessite une protection du support et du faite : fondation en maçonnerie de silex ou brique à la base, couronnement de tuile ou débord important de couverture en tête. La protection extérieure est assurée par un enduit ocré ou par un badigeon au lait de chaux.

- préférer la réalisation d'un enduit de finition lissée pour éviter les salissures
- sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (de type plastique ou non microporeux), la pliolite, le ciment sont à proscrire
- pour un choix esthétique, brique ou pierre peuvent être recouverte d'un lait de chaux, d'un badigeon ou d'un produit similaire (peinture à phase aqueuse).
- nettoyer pierre ou brique d'une façon non abrasive pour préserver le calcin
- à la fin d'un rejointoiment, laver les briques avec de l'eau acidulée
- utiliser les hydrofuges de surface avec précaution, ils ne sont pas nécessaires
- si l'enduit est fissuré, décollé ou taché, le reprendre par un piquage et une préparation du support
- sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire. Pour rénover, il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses avant de repeindre.



# participer au paysage et au développement durable et haies

- CONSEILS :**
- réparer dans l'esprit d'origine les éléments d'une clôture ancienne lors d'une réfection (piers massifs de brique arrondie, couronnements de murs en pierre sèche, appareillages des murs composites brique, pierre, silex...)
  - préférer des clôtures constituées de haies et de grillages aux murs de formes et matériaux divers
  - favoriser la plantation de haies champêtres, de haies brise-vent, et de bandes boisées
  - pour une haie persistante, préférer des haies de charmilles à feuillage marcescent aux thuyas uniformes et desséchants le sol
  - garages, annexes, portails, coffrets EDF, GDF, boîtes aux lettres sont à intégrer soigneusement dans la clôture
  - les travaux de clôture sont concernés par la réglementation et soumis à déclaration de travaux
  - respecter les distances réglementaires de plantation de végétaux par rapport à la limite de propriété :
    - . distance minimum de 0,50m pour une haie de moins de 2m de haut
    - . distance minimale de 2m pour les arbres de 2m et plus.



Noisetier  
Corylus avellana



Viorne obier  
Viburnum opulus



Erable champêtre  
Acer campestre



Forsythia  
Forsythia intermedia



# issus de la tradition locale pour en tirer des leçons

# Devantures commerciales



Les bourgs du pays de Thelle comme Neuilly-en-Thelle, Chambly, Noailles, Le Mesnil-en-Thelle... témoignent d'une forte activité commerciale. En site urbain, le traitement des devantures commerciales influence l'aspect qualitatif de la rue et son attractivité.

Chaque immeuble doit donner l'impression visuelle de s'appuyer sur le sol. Les façades commerciales doivent s'adapter avec simplicité en harmonie avec l'immeuble et la rue. En particulier, il faut éviter qu'une vitrine ne chevauche deux immeubles contigus.

La création d'une vitrine s'établit de préférence en utilisant les ouvertures existantes afin de respecter les percements de l'ensemble de la façade ; l'emplacement des percements de la devanture doit tenir compte du rythme des baies à l'étage. Les devantures sont soit en **feuillure**, soit en applique.

Pour le choix des enseignes, préférer un panneau peint éclairé par des spots s'inscrivant dans la composition de la devanture. Les caissons lumineux ou clignotants sont déconseillés.

## les enseignes potences

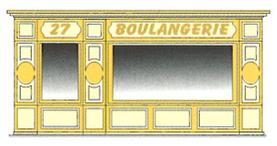
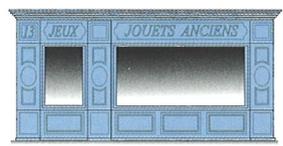
illustrations de la diversité des expressions graphiques, des symboles, des couleurs, des matériaux, des éclairages...



## les couleurs

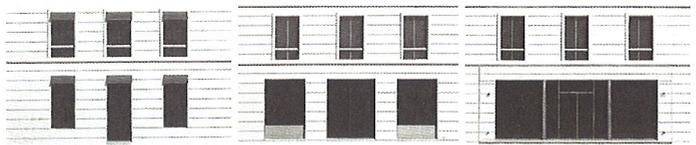
DEVANTURES COMMERCIALES

F6.15.85	G4.20.70	S0.15.55	C4.30.50
F6.20.80	J0.30.50	T0.30.40	B2.30.30
F2.35.75	P0.15.45	P0.40.30	W0.20.30



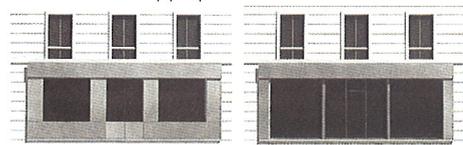
## les typologies des devantures

devantures en feuillure



vitrines dans l'encadrement des baies existantes : mise en valeur de la maçonnerie.

devantures en applique



panneaux moulurés de bois peint en saillie. élargissement des vitrines, sans soubassement.

exemple de devanture inscrite en applique dans les murs d'une ancienne grange, à Cauvigny.



- CONSEILS :**
- mettre en valeur les parements en maçonnerie en effectuant le ravalement et en évitant l'application de matériaux de placage
  - éviter la profusion des matériaux
  - poser les vitrines en les encastrant dans l'embrasure des baies avec ou sans menuiserie de bois ou de métal
  - appliquer une bavette en zinc sur les bandeaux en saillie
  - choisir une seule tonalité pour l'ensemble de la devanture, en rapport avec l'enseigne
  - éviter les couleurs bariolées et la multiplication de formes variées
  - ne pas utiliser de couleur trop "clinquante"
  - limiter le nombre et les dimensions des enseignes
  - placer les bandeaux des enseignes sur l'élévation du rez-de-chaussée
  - porter une attention aux emplacements, dimension, couleur, graphisme et système d'éclairage.



# Renseignements utiles

Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture

Art. 1er - l'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

**Glossaire :** définitions extraites du *Dicobat Sd. Arcature, 1993.*

**A PIERRES VUES :** laissant une partie de la pierre apparente

**ARASER AU NU DU MOELLON :** rendre horizontale la face supérieure d'un mur ; éliminer ce qui dépasse

**BADIGEON :** dilution de chaux éteinte (lait de chaux, blanc de chaux) avec de l'alun et un corps gras

**BANDEAU :** bande d'enduit plate et unie, en saillie sur la façade, marquant l'encadrement d'une baie

**BANDE DE SOLIN :** façon de bavette zinc encastrée dans un mur pour protéger un relevé d'étanchéité

**BLOCAGE :** remplissage de maçonnerie cailloux et pierres, noyés dans un bain de mortier entre des chaînes de pierre taillée ou de brique

**CALCIN :** croûte superficielle dure de carbonate de chaux qui se forme à la surface des pierres calcaires, sous l'action de l'air et des intempéries

**CHAINAGE :** éléments d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment

**CHAUX GRASSE :** liant obtenu par calcination du calcaire avec une prise s'effectuant sous l'action du gaz carbonique de l'air. Le durcissement complet qui suit la chaux aérienne peut durer plusieurs mois. Les chaux aériennes les plus recherchées sont les chaux grasses, obtenues à partir de calcaires très purs

**CORNICHE :** forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade

**CROUPE :** pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble

**DEGARNIR :** dégager sur une profondeur le mortier des joints d'un mur, pour constituer un rejointement

**ECHARPE :** barre de bois disposée en diagonale entre les traverses d'assemblage des volets

**ENDUIT LISSE :** enduit de finition parfaitement plan sans aucune aspérité ni creux visible

**FEUILLURE :** angle rentrant ménagé pour encasturer une huisserie, un volet, une devanture

**HARPE :** ensemble des éléments maçonnés en alternance formant le parement d'un angle de deux murs

**HYDRAULIQUE :** qualifie un liant qui fait prise et durcit sous l'eau (ciments Portland, chaux hydrauliques...)

**IMPOSTE :** partie d'une baie située au-dessus d'une porte. Elle est fixe, ouvrante, vitrée ou pleine

**LINTEAU :** élément monolithique qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge vers les jambages, piédroits ou poteaux

**LONGERE :** désigne une maison rurale étroite, de plain-pied, à développement en longueur

**MARCESCENT :** feuillage qui se flétrit sur la plante sans se détacher

**MENEAU :** montant vertical dormant, en maçonnerie, qui divise une baie en plusieurs parties

**MODENATURE :** proportions et disposition des moulures, membres d'architecture caractérisant la façade

**MORTIER :** mélange composé d'un liant (hydraulique, aérien, synthétique), de granulats, de pigments colorants, d'adjuvants. Les mortiers sont utilisés pour lier, enduire, coller, ragréer, jointoyer, isoler...

**MORTIER BATARD :** mortier à chaux, à enduire où le liant est le liant est un ciment, chaux en quantités égales

**PIERRE SECHE :** qualifie une maçonnerie de pierres plus ou moins appareillées sans liaison par un mortier

**PLIOLITE :** (marque déposée Goodyear) résine élastomère dans la composition de peintures, revêtements d'étanchéité

**PORTE CHARRETIERE :** haute porte de cour de ferme, à deux vantaux pleins, pour le passage de charrois

**REJOINTOIEMENT :** regarnissage au mortier des joints d'un mur après qu'on les ait approfondis et nettoyés

**TABLEAU :** parois latérales encadrant une baie de porte ou de fenêtre

## Bibliographie :

- les maisons paysannes de l'Oise / A. et R. Bayard, - Paris : Ed. Eyrolles, 1994

- le bâti pierre, - Paris : EDF, 1994

- le bâti pans de bois, - Paris : EDF, 1994

- le bâti brique, - Paris : EDF, 1994

- promenade dans le Thelle et le Vexin / bulletin du Gemob n°52, 1992

- plantons dans l'Oise / Caeu de l'Oise, D. Soltner, - Angers : sciences et techniques agricoles, 1991

- les haies en Picardie - intérêt, installation, entretien / Crpf et Conseil Régional de Picardie, - Amiens, 2001

- le torchis / Caeu de l'Oise, - Chantilly, 1997

- réhabiliter et entretenir un immeuble ancien point par point / Anah, - Paris : Ed. du moniteur, 1989.

## Important :

Le recours à l'architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface hors œuvre nette inférieure à 170m<sup>2</sup> (*loi sur l'architecture du 3 janvier 1977*). Vous avez toujours intérêt à confier à un architecte, non seulement la conception et l'établissement de votre projet, mais également la responsabilité de diriger et de coordonner votre chantier : vous y gagnerez en temps et en qualité.

**Dans tous les cas, il vous est néanmoins possible, le plus en amont de votre projet, de bénéficier de l'assistance architecturale offerte par le CAUE. Ce service départemental gratuit vous permet de recueillir l'avis et les conseils d'un architecte consultant, notamment sur les meilleures possibilités d'intégration de votre maison sur le terrain et éventuellement sur les modifications à envisager pour satisfaire au mieux aux règles d'urbanisme en vigueur. Cependant, en aucun cas ce service ne peut conduire à une prise en charge de la maîtrise d'œuvre de votre opération.**

**Avant de procéder à un ravalement ou à la construction d'une clôture, pour tous travaux modifiant l'aspect architectural des maisons, vous devez établir une Déclaration de Travaux (formulaire, plan de situation, plan de masse, schéma des façades ou photographies) exemptée de Permis de Construire. Le formulaire est disponible en mairie. Cette déclaration officielle renseigne les administrations compétentes (mairie, service départemental de l'architecture, DDE) et vous prémunit contre les plaintes éventuelles pouvant émaner de tiers.**

## Adresses utiles :

**Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie Picardie (ADEME)**

2 rue Delpech 80000 Amiens tél. 03 22 45 18 90

**Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)**

38 rue Jean Racine 60000 Beauvais tél. 03 44 48 61 30

**Centre d'Amélioration du Logement Pact Arim de l'Oise (CAL PACT)**

28 rue du Pont d'Arcole 60000 Beauvais tél. 03 44 02 21 93

**Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)**

architecte des bâtiments de France Palais National 60200 Compiègne tél. 03 44 38 69 40

**Subdivision de l'Équipement de Méru (DDE)**

7 rue Aristide Briand 60110 Méru tél. 03 44 52 64 30

**Maison Paysanne de l'Oise (MPO)**

16 rue de l'Abbé Gellée 60000 Beauvais tél. 03 44 45 77 74

**Page9 suivi-animation Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat**

90 rue de Paris 60430 Noailles tél. 03 44 03 00 28

**Briqueterie Dewulf**

5 Ancienne Route de Paris 60000 Allonne tél. 03 44 02 06 82

**Tuileries Huguenot Fenal**

9 rue des Usines 60850 Saint-Germer-de-Fly tél. 03 44 82 81 00.



CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE L'OISE  
La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY CEDEX  
TEL : 03 44 58 00 58 e-mail : caue60@wanadoo.fr FAX : 03 44 57 76 46

pour en savoir plus

CAUE DE L'OISE



septembre 2003.