

Commune de Fresnoy-le-Luat
Place Daniel BOURGOIS - hameau du Luat
60800 Fresnoy-le-Luat
Tél. : 03.44.54.21.19
Courriel : mairiedefresnoy@wanadoo.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification simplifiée n°1

Consultation du public du 13 juin au 13 juillet 2025

Approuvée par délibération n° 18/2025 du 16 septembre 2025

CHAPITRE 1 : Dispositions applicables à la zone UA

Section II –

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Annexe : Cahier des recommandations architecturales du PNR

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

• Par rapport aux limites séparatives :

Version actuelle :

- Dans le cas des constructions nouvelles et installations nouvelles venant à l'alignement sur la rue, elles seront implantées :
 - * soit d'une limite séparative à l'autre. Dans ce cas, la construction devra prévoir un accès véhicule d'au moins 3 mètres vers l'arrière du terrain au travers de la façade du bâtiment.
 - * soit sur au moins une limite séparative, avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 3 mètres.
- Pour toute construction dont la façade fait au moins 10 mètres de longueur, il est imposé un retrait d'au moins 3 mètres d'une des limites séparatives latérales.
- Dans le cas des constructions nouvelles et des installations nouvelles (y compris leurs extensions) venant en retrait de l'alignement sur la rue, elles seront implantées :
 - * soit sur au plus une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite séparative.
 - * soit avec un retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives latérales.
- Dans tous les cas, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 3 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.
- Les annexes isolées pourront s'implanter sur une des limites séparatives latérales, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. L'annexe aura alors une seule pente de toiture tournée vers l'intérieur du terrain qui la reçoit.
- Les piscines (couvertes ou non) doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite

Version modifiée :

- Les annexes isolées pourront s'implanter sur une des limites séparatives latérales, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. L'annexe aura alors une **ou deux** pentes de toiture.

**Les pentes de la toiture de l'annexe seront tournées vers l'intérieur du terrain.
Le traitement des eaux pluviales doit être effectué sur la propriété de la construction.**

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

• Constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété :

Version actuelle :

- Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol, ni aux garages de véhicules ayant une emprise au sol maximale de 40 m². Dès lors que deux constructions vouées à l'habitation sont réalisées sur le même terrain, la distance minimale à respecter sera alors de 10 mètres.
- Les annexes isolées seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert. Si l'annexe isolée est implantée devant la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert, alors les règles d'aspect (section 2, paragraphe 3) seront celles applicables à la construction principale.

Version modifiée :

- Les annexes isolées seront implantées **de préférence** au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert. Si l'annexe isolée est implantée devant la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert, alors les règles d'aspect (section 2, paragraphe 3) seront celles applicables à la construction principale.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- Les façades (y compris les pignons) :

Version actuelle :

Les habitations auront une forme parallélépipédique.

Sur les constructions existantes, les modénatures existantes traditionnelles en pierres naturelles de pays, en moellons, en briques rouges vieilles, seront conservées au moins pour les façades donnant sur l'espace public.

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

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes définies dans la plaquette de recommandation architecturale (teinte des enduits). L'utilisation du bois (ou matériau composite d'aspect bois naturel) apparent non peint en élément de façade est admis dès lors que cette partie de la construction n'est pas visible depuis la voie publique ou dès lors que ce matériau ne couvre qu'une partie mineure de la façade. L'utilisation du rondin est interdite.

Sur les parties d'une construction nouvelle visibles depuis l'espace public, il est demandé que des éléments (bandeau, pierre d'angle, soubassement, corniche, etc.) soient réalisés en pierres naturelles de pays.

Sur les constructions nouvelles, la largeur des portes de garage (ou de leur groupement) ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale.

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

Version modifiée :

Les habitations **de forme rondes ou carrées ne sont pas autorisées.**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes définies dans la plaquette de recommandation architecturale (teinte des enduits). L'utilisation du bois (ou matériau composite d'aspect bois naturel) apparent non peint en élément de façade est admis dès lors que cette partie de la construction n'est pas visible depuis la voie publique ou dès lors que ce matériau ne couvre **pas plus de 50% de la surface**. L'utilisation du rondin est interdite.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

• Les ouvertures :

Version actuelle :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des équipements publics). Les vitrages de ces baies seront à petits carreaux plus hauts que larges (3 carreaux par vantail d'une fenêtre à deux battants et plus ou 4 carreaux pour une fenêtre à un vantail).

Les volets seront à un ou deux battants ouvrant à la française ; sur la partie de la construction ne donnant pas sur la voie publique, le volet pourra aussi être coulissant sur la façade.

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Sur les constructions anciennes en pierres naturelles de pays, les volets traditionnels existants en bois seront conservés lors de la pose de nouvelles menuiseries, au moins sur les façades alignées sur la voie publique.

Les volets et les menuiseries utiliseront une teinte unique et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations P.L.U. de Fresnoy-le-Luat Règlement zone UA - 11 - architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront à dominante verticale, fins et simples, de teinte noire ou de teinte similaire à celle de la menuiserie.

Version modifiée :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, **des oculus/œil de bœuf, verrière atelier**, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des équipements publics). Les vitrages de ces baies seront à petits carreaux plus hauts que larges (3 carreaux par vantail d'une fenêtre à deux battants et plus ou 4 carreaux pour une fenêtre à un vantail).

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

• La toiture :

Version actuelle :

Les toitures des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Des pentes plus faibles et un toit plat ou encore mono-pente pourront être autorisées :

- * dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m² d'emprise au sol (la toiture pourra également être à une seule pente) dès lors que cette extension n'est pas visible depuis la voie publique ;

- * dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente ; dans ce cas, la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée (la toiture mono-pente n'est pas admise) ;

- * dans le cas des équipements publics ;

- * dans le cas des annexes venant sur au moins une des limites séparatives, qui auront une seule pente de 12 ° minimum nécessairement tourné vers l'intérieur du terrain qui la reçoit.

En cas de toit plat, la partie de l'acrotère traitée différemment de la façade de la construction est limitée à 0,35 mètre de hauteur.

La couverture des constructions (à l'exception des vérandas) sera réalisée :

- * en tuile plate rectangulaire (ou d'aspect tuile plate) dans la gamme de rouge flammée, brun ou tuile ardoisée, aspect fini au moins 20/22 au m² ;

- * en ardoise naturelle (ou aspect ardoise naturelle), § en zinc en tant qu'élément de couverture.

La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales reste autorisée.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine.

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes en n'occupant pas plus de 25% de la surface totale du pan de toiture, seront plus hauts que larges et seront intégrés au versant de la toiture par une pause encastrée (y compris le dispositif du volet dès lors qu'il est placé en extérieur).

Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Est tolérée la lucarne pendante venant au droit de la façade de la construction (voir illustration ci-dessus) composée de châssis de toiture si elle n'est pas visible depuis la rue.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierres, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits ton pierre naturelle de

pays. Les conduit de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur) ; le conduit de cheminée aménagé à l'extérieur de l'enveloppe de la construction aura nécessairement la même teinte que celle de la façade de la construction qu'il longe. Les bouches d'extraction posées en toiture seront de même teinte que la tuile

Version modifiée :

Des pentes différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- * dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m² d'emprise au sol dès lors que cette extension n'est pas visible depuis la voie publique : la toiture pourra être à une seule pente ;

- * dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente de la règle ci-dessus : la construction projetée pourra avoir la même pente des toitures que celle des constructions des terrains contigus (une toiture mono-pente n'est toutefois pas admise) ;

- * dans le cas des équipements publics ;

- * dans le cas des annexes venant sur au moins une des limites séparatives et qui ont une toiture monopente, celle-ci devra être de 12 ° minimum et devra être tournée vers l'intérieur du terrain qui la reçoit.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture

Les dimensions maximales à respecter seront 1x1,50 pour des fenêtres traditionnelles picardes.

Elles seront plus hautes que larges de type à capucine.

Les châssis de toit **et les verrières** auront des dimensions modestes en n'occupant pas plus de 25% de la surface totale du pan de toiture. **Les fenêtres de toit** seront plus hautes que larges et seront intégrés au versant de la toiture par une pause encastrée.

Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Est tolérée la lucarne pendante venant au droit de la façade de la construction (voir illustration ci-dessus) composée de châssis de toiture si elle n'est pas visible depuis la rue.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

• Clôtures

Version actuelle :

Les murs de clôture traditionnelle existants en pierres de pays repérés sur le plan de découpage en zones, seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture par unité foncière limitée à 4 mètres de large permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon (limité à 1 mètre de large) permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de brise vue, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront réalisées :

- * en pierres naturelles de pays ou moellons naturels de pays,
- * en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays nécessairement ponctués de pierres naturelles de pays (ou moellons).

Elles correspondront soit à des murs pleins, soit à un muret de soubassement de 0,60 mètre à 1,20 mètre de hauteur surmonté d'une grille en ferronnerie simple (y compris aluminium) ou d'une barrière en bois qui sera doublée ou non d'une haie taillée composée d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives pourront être réalisées comme celles donnant sur la voie publique ou encore correspondre à un grillage simple torsion galvanisé sur supports métalliques fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée, et pouvant reposer sur une plaque de béton teintée dans la masse (teinte pierre naturelle de pays) ou en gabions, dans les deux cas, limité à 0,60 mètre de hauteur.

À l'arrière de la construction principale sur une distance maximale de 10 mètres comptés depuis la façade de la construction principale, est tolérée une clôture pleine constituée en panneaux (bois, composite). Dans tous les cas, au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, la forme de la clôture doit intégrer la circulation de la petite faune.

Version modifiée :

Les murs de clôture traditionnelle existants en pierres de pays repérés sur le plan de découpage en zones, seront conservés, et restaurés si besoin dans leurs proportions existantes. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture par unité foncière limitée à 4 mètres de large pour permettre l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon (dans la limite d'1 mètre de large) permettant l'accès aux piétons.

Les portails et portillons doivent avoir une simplicité d'aspect. Ils seront en bois ou en métal, pleins ou ajourés.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de brise vue, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

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

Version actuelle :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise non imperméabilisée, hors stationnement et circulations. Il est accepté au maximum 10% de surface imperméabilisée (calculé sur l'emprise restée non bâti) l'échelle d'une unité foncière.

Version modifiée :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.). Il est accepté au maximum 10% de surface imperméabilisée (calculé sur l'emprise restée non bâti) à l'échelle d'une unité foncière.

CHAPITRE 2 : Dispositions applicables à la zone UD

Section II –

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Annexe : Cahier des recommandations architecturales du PNR

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- **Hauteur des constructions :**

Version actuelle :

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

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

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

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes accolées ou non aux constructions principales et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives auront nécessairement une seule pente de toiture (tournée vers l'intérieur du terrain qui les reçoit) et leur hauteur maximale sera limitée à 3,50 mètres.

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

Version modifiée :

La hauteur des constructions annexes accolées ou non aux constructions principales et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives auront une **ou deux** pente(s) de toiture (tournée vers l'intérieur du terrain qui les reçoit) et leur hauteur maximale sera limitée à 3,50 mètres.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

• Par rapport aux limites séparatives :

Version actuelle :

- Dans le secteur UDe, les constructions seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives des terrains voisins à destination principale d'habitation et à au moins 5 mètres de la limite séparative avec les terrains inscrits en zone agricole.
- Dans le reste de la zone, les constructions principales devront être implantées :
 - * soit sur au plus une limite séparative. Dans ce cas, une marge au moins égale à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative devra être respectée.
 - * soit en retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives latérales.
 - * Dans tous les cas, l'implantation de limite à limite n'est pas admise. En outre, si le terrain fait au moins 20 mètres de large à l'endroit de l'implantation de la construction principale, celle-ci sera alors implantée à au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives.

Les annexes isolées pourront s'implanter sur une des limites séparatives latérales, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine (l'annexe aura alors nécessairement une toiture à une seule pente tournée vers l'intérieur du terrain qui la reçoit).

Les piscines (couvertes ou non) doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite.

Version modifiée :

- Dans le reste de la zone, les constructions principales devront être implantées :
 - * soit sur au plus une limite séparative. Dans ce cas, une marge au moins égale à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative devra être respectée.
 - * soit en retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives latérales.
 - * Dans tous les cas, l'implantation de limite à limite n'est pas admise.

Les annexes isolées pourront s'implanter sur une des limites séparatives latérales, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. L'annexe aura alors une ou deux pentes de toiture.

Les toitures monopente des annexes devront être tournées vers l'intérieur du terrain. Les toitures à deux pentes devront employer les moyens nécessaires pour assurer le traitement des eaux pluviales sur la propriété.

La hauteur des constructions annexes accolées ou non aux constructions principales et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives auront une **ou deux** pente(s) de toiture (tournée vers l'intérieur du terrain qui les reçoit) et leur hauteur maximale sera limitée à 3,50 mètres.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- **Les façades (y compris les pignons) :**

Version actuelle :

Les habitations auront une forme parallélépipédique.

Sur les constructions existantes, les modénatures existantes traditionnelles en pierres naturelles de pays, en moellons, en briques rouges vieilles, seront conservées au moins pour les façades donnant sur l'espace public.

Les façades des constructions seront réalisées :

- en pierres naturelles ou moellons de pays (le parement est admis) ;
- en matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) qui le seront d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes définies dans la plaquette de recommandations architecturales (teinte des enduits) ;
- en bardage bois (ou matériau composite d'aspect mat ayant l'aspect du bois) teinté dans la masse suivant les teintes figurant dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, en le limitant au 2/3 des façades d'une construction ;
- en zinc en tant qu'élément de façade.

Sur les constructions nouvelles, la largeur des portes de garage (ou de leur groupement) ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale

Version modifiée :

Les habitations **de forme rondes ou carrées ne sont pas autorisées.**

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

• Les ouvertures :

Version actuelle :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des équipements publics). Les vitrages de ces baies seront à petits carreaux plus hauts que larges (3 carreaux par vantail d'une fenêtre à deux battants et plus ou 4 carreaux pour une fenêtre à un vantail).

Les volets seront à un ou deux battants ouvrant à la française ; sur la partie de la construction ne donnant pas sur la voie publique, le volet pourra aussi être coulissant sur la façade.

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Sur les constructions anciennes en pierres naturelles de pays, les volets traditionnels existants en bois seront conservés lors de la pose de nouvelles menuiseries, au moins sur les façades alignées sur la voie publique.

Les volets et les menuiseries utiliseront une teinte unique et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations P.L.U. de Fresnoy-le-Luat Règlement zone UA - 11 - architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront à dominante verticale, fins et simples, de teinte noire ou de teinte similaire à celle de la menuiserie.

Version modifiée :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, **des oculus/œil de bœuf, verrière atelier**, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des équipements publics). Les vitrages de ces baies seront à petits carreaux plus hauts que larges (3 carreaux par vantail d'une fenêtre à deux battants et plus ou 4 carreaux pour une fenêtre à un vantail).

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- **La toiture :**

Version actuelle :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des toits à plus de 2 pentes sont tolérés sur des éléments de la construction. Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Des pentes plus faibles et un toit plat ou encore mono-pente pourront être autorisées :

- * dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m² d'emprise au sol (la toiture pourra également être à une seule pente),
- * dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente (la toiture mono-pente n'est pas admise),
- * dans le cas des équipements publics.

En cas de toit plat, la partie de l'acrotère traitée différemment de la façade de la construction est limitée à 0,35 mètre de hauteur.

La couverture des habitations (à l'exception des vérandas) sera réalisée :

- * en tuile plate rectangulaire (ou aspect tuile plate) dans la gamme de teinte rouge flammée, brune ou tuile ardoisée noire,
- * en ardoise naturelle (ou aspect ardoise naturelle),
- * en zinc en tant qu'élément de couverture.

La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales reste autorisée.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine ou pendante au droit de la façade de la construction (dans ce cas, la lucarne pourra n'avoir que deux pans).

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes en n'occupant pas plus de 25% de la surface totale du pan de toiture, seront plus hauts que larges et seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée (y compris le dispositif du volet dès lors qu'il est placé en extérieur). Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierres, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur) ; le conduit de cheminée aménagé à l'extérieur de l'enveloppe de la construction aura nécessairement la même teinte que celle de la façade de la construction qu'il longe. Les bouches d'extraction posées en toiture seront de même teinte que la tuile.

Version modifiée :

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Les dimensions maximales à respecter seront 1x1,50 pour des fenêtres traditionnelles picardes.

Les châssis de toiture (fenêtres **et verrière** de toit) auront des dimensions modestes en n'occupant pas plus de 25% de la surface totale du pan de toiture.

Les fenêtres de toit seront plus hautes que larges et seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée.

Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Est tolérée la lucarne pendante venant au droit de la façade de la construction (voir illustration ci-dessus) composée de châssis de toiture si elle n'est pas visible depuis la rue.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- **Clôtures**

Version actuelle :

Les murs de clôture traditionnelle existants en pierres de pays repérés sur le plan de découpage en zones, seront conservés, et restaurés si besoin dans leurs proportions existantes. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture par unité foncière limitée à 4 mètres de large pour permettre l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon (dans la limite d'1 mètre de large) permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de brise vue, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

La clôture donnant sur la voie publique sera réalisée :

- * en pierres naturelles de pays ou moellons naturels de pays (le parement est admis),
- * en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays.

Elle correspondra à un muret de soubassement de 0,60 mètre à 1,20 mètre de hauteur surmonté d'une grille en ferronnerie simple (y compris aluminium) ou d'une barrière en bois.

La clôture sur la voie publique pourra également être simplement composée d'une haie taillée d'essences de pays doublée ou non d'un grillage simple torsion galvanisé sur supports métalliques fins de même teinte. En cas de festonnage, celui-ci sera nécessairement posé côté intérieur de la propriété et non côté rue.

Sauf, dans les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques, les clôtures en limites séparatives pourront être réalisées comme celles donnant sur la voie publique ou encore correspondre à un grillage simple torsion galvanisé sur supports métalliques fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée, et pouvant reposer sur une plaque de béton teintée dans la masse limitée à 0,60 mètre de hauteur. En limites des zones urbaines, est autorisée une clôture pleine réalisée en pierres naturelles de pays, en matériau enduit de teinte pierres naturelles de pays ou encore en gabions limités alors à 0,60 mètre de hauteur. Dans tous les cas, au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, la forme de la clôture doit intégrer la circulation de la petite faune

Version modifiée :

Les murs de clôture traditionnelle existants en pierres de pays repérés sur le plan de découpage en zones, seront conservés, et restaurés si besoin dans leurs proportions existantes.

Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture par unité foncière limitée à 4 mètres de large pour permettre l'accès en véhicule au terrain

qu'ils bordent et d'un portillon (dans la limite d'1 mètre de large) permettant l'accès aux piétons.

Les portails et portillons doivent avoir une simplicité d'aspect. Ils seront en bois ou en métal, pleins ou ajourés.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de brise vue, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

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

Version actuelle :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise non imperméabilisée, hors stationnement et circulations. Il est accepté au maximum 10% de surface imperméabilisée (calculé sur l'emprise restée non bâti) l'échelle d'une unité foncière.

Version modifiée :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.). Il est accepté au maximum 10% de surface imperméabilisée (calculé sur l'emprise restée non bâti) à l'échelle d'une unité foncière.