



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRETEUIL-SUR-NOYE

08U13



Modification n°4



Rendu exécutoire
à compter du

REGLEMENT

Date d'origine :
Janvier 2014

4c

PLU approuvé le 27 juin 2007 - Modification n°1 approuvée le 28 mai 2008 ; Révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010 ;
Modification n°2 approuvée le 8 septembre 2011 ; Modification n°3 approuvée le 27 mars 2012

**APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 4.FEV.2014**

Urbanistes : Mandataire : **ARVAL**

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

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : **Conseil Général de l'Oise**



SOMMAIRE DU REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 4
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone UC	page 5
CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone UF	page 13
CHAPITRE 4 Dispositions applicables à la zone UE	page 21
CHAPITRE 4 Dispositions applicables à la zone UZ	page 28
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	page 34
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone 1AU	page 35
CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone 2AU	page 45
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	page 49
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone A	page 50
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone N	page 57
TITRE VI - ANNEXES DOCUMENTAIRES	page 64
GLOSSAIRE	page 65
EXTRAIT DU CODE CIVIL	page 73
Plaquette de recommandations architecturales	(copie ci-annexée)
Plaquette de recommandations paysagères ("Plantons dans l'Oise")	(copie ci-annexée)

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la Commune de Breteuil.

ARTICLE 2

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

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R111-15 et R 111-21 qui restent en vigueur.
- b) L'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ..." reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.
- c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

ARTICLE 3

Division du territoire en zones

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

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

- section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)
- section II Conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13 inclus)
- section III Possibilités d'utilisation du sol (article 14)

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER)
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme
- les terrains cultivés à protéger en zones urbaines au titre de l'article L 123-1 9° du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4

Adaptations mineures

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5

Permis de démolir

- En application des articles L.123-1-7, L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme instituant un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones délimitées par un plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir. Le champ d'application du permis de démolir porte sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 6

Droit de préemption urbain

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

RAPPELS

- Au titre de l'article L.441-2 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux au titre de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.
- Les installations et travaux divers (parcs d'attraction et aires de jeux ouvertes au public, aires de stationnement de plus de 9 véhicules, affouillements et exhaussements du sol) définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation dès que le PLU est exécutoire.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone centrale mixte correspondant principalement aux constructions anciennes de la commune implantées généralement en ordre continu et à l'alignement des voies. Il s'agit de la centralité de Breteuil. Elle englobe de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques, y compris agricoles.

Elle correspond aux tissus bâtis situés entre l'avenue du Général Frère et la rue Basse Saint Cyr, entre la Noye et la rue René Dechaumont, ainsi que l'ensemble des extensions antérieures à la seconde guerre mondiale (rue de Crèvecoeur, rue de Beauvais, rue Jean Jaurès, rue Voltaire). Dans cette zone, une certaine densification du bâti est autorisée venant renforcer son caractère central et allant dans le sens du renouvellement urbain.

Il est délimité un secteur UCa correspondant à une partie du parc de l'ancienne abbaye où il est prévu de développer un pôle de santé pluridisciplinaire ainsi que des équipements et services collectifs, en mesure de répondre aux besoins du territoire et visant à valoriser le site par un usage approprié.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation et au stationnement. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole autres que ceux autorisés sous conditions à l'article UC2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, en dehors de ceux liés à une opération d'aménagement en cours de réalisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les postes de distribution de carburant.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Article UC 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- L'extension et la modification des bâtiments agricoles, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, dans la mesure où ces bâtiments, installations ou équipements n'engendrent pas de périmètre d'isolement débordant sur les propriétés voisines vouées à d'autres destinations que l'activité agricole et qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.
- Dans la trame jardin à conserver en zone urbaine suivant les dispositions de l'article L.123-1 9° du code de l'urbanisme, il n'est autorisé par unité foncière qu'un seul abri de jardin limité à 18 mètres carrés d'emprise au sol.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a) les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...),
- b) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- c) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

3) Pour les constructions et installations publiques d'intérêt général, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 10 et 11 suivants, sauf application d'une disposition relative à l'alignement ou à un emplacement réservé.

Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 m de la RD1001 – voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de l'agglomération - , et situés dans une bande de 100 m de la RD1001 – voie classée de type 3 de la sortie de l'agglomération nord de Breteuil jusqu'au territoire d'Esquennoy (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) , devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation automobile publique ou à une voie susceptible d'être incorporée au domaine public.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les impasses à créer doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de services de faire demi-tour.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale (emprise globale) de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements, et dans tous les cas, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Dans le secteur UCa, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un pré-traitement adapté (bassin d'infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur, etc.) avant rejet en milieu naturel. Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article UC 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Sur les terrains compris entre deux terrains où les constructions sont implantées à l'alignement de la rue, la totalité ou une partie de la construction (façade ou pignon), complétée si besoin par un mur de 1,80 mètre de hauteur au minimum, sera elle-même édifiée à l'alignement de manière à préserver le caractère des rues présentant un front bâti construit. Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises lors de la réalisation d'une opération d'ensemble intéressant la totalité d'un îlot ou lors de la réalisation de groupes de garages non liés à un ensemble d'habitation.
- Si le terrain présente une façade sur rue de plus de 20 mètres linéaires ou si le terrain n'est accessible que par la RD930, la construction pourra ne pas être édifiée à l'alignement. Elle sera alors implantée avec un retrait d'au moins **6 mètres** par rapport à l'emprise des voies publiques. Dans ce cas, une clôture à dominante minérale de 1,80 mètre de hauteur minimum pouvant être complétée d'un bâtiment annexe implanté à l'alignement, devra être édifiée sur la totalité de la façade du terrain afin de conserver une continuité visuelle.
- Dans tous les cas, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à plus de 40 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur toute voie desservant le terrain, à l'exception d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

Article UC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Afin de maintenir le caractère des rues présentant un front bâti continu, les constructions, à usage d'habitat ou d'activités, implantées à l'alignement doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur les terrains ayant moins de 10 mètres de façade, en laissant la possibilité d'aménager un accès pour véhicule à l'arrière du terrain.
- Sur les terrains ayant au moins 10 mètres de façade, les constructions implantées à l'alignement seront édifiées sur au moins une des limites latérales séparatives. La construction principale devra alors être située à au moins 3 mètres de l'autre limite.
- Sur les terrains qui présentent une façade sur rue de plus de 20 mètres linéaires, les constructions pourront alors être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m² édifié en complément d'une construction principale. Ce bâtiment pourra d'ailleurs venir s'adosser contre un bâtiment voisin lui-même implanté en limite séparative. Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une extension, limitée à 30 m² d'emprise au sol, d'une construction principale existante avant l'entrée en vigueur du P.L.U.
- Aucune nouvelle construction, installation (sauf liée au franchissement du cours d'eau sans entraver son libre écoulement) ou plantation ne peut être implantée à moins de 4 mètres des berges de la Noye.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain. Dans le secteur UCa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 100% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales, ainsi que dans le cas d'une extension limitée à 30 m² d'emprise au sol pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au chéneau de l'acrotère et ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau. Dans le secteur UCa, la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'égout du toit ou au chéneau de l'acrotère, sans dépasser 15 mètres au faîtage.

- La hauteur peut néanmoins être portée à 11 mètres à l'égout du toit et à 16 mètres au point le plus haut de la construction, comptés au point le plus favorable sur la voie d'accès située au droit de la construction, quand le niveau donnant directement sur la voie publique qui dessert le terrain est destiné au stationnement des véhicules des occupants de la construction. Les combles sont aménageables sur un seul niveau.

- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des abris de jardins est limitée à 5 mètres au faîtage.

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminée, ascenseurs, colonnes d'aération, etc. à l'exception de toutes installations citées au point dispositions diverses de l'article 11 de la zone) et pour des motifs architecturaux (bâiments situés à l'angle de deux rues et entre deux bâtiments, etc.), ainsi que pour la création d'une toiture sur les bâtiments existants actuellement en toiture-terrasse.

Article UC 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les constructions autorisées doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales réalisée pour les communes de l'Oise Picarde, dans le cadre de l'OPAH. Cette plaquette est annexée au présent règlement et est consultable en mairie.

- Les façades :

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge ou tout autre matériau de même teinte et modénatures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone : la teinte rouge brique de Pays est dominante dans la zone ou ton sable ocré (voir plaquette annexée au règlement).

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. En cas de réalisation de stationnement en rez-de-chaussée de la construction, la façade correspondante sera traitée avec autant de soin (ouvertures, matériaux utilisés, etc.) que la partie de façade qui lui est supérieure.

Pour les bâtiments d'activités autorisés, les enseignes dépassant de l'acrotère ou de l'égout du toit sont interdites. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Les teintes à utiliser (rouge brique de Pays, gamme de brun, ton sable ocré) devront favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement, des portes de garage et des ouvertures nécessaires aux activités économiques). Sur les constructions traditionnelles en brique ou en brique et pierre, ou en bois, les linteaux, les appuis de fenêtres, les bandeaux seront conservés.

Les volets roulants sont admis, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur pour les façades donnant sur l'espace public. Les couleurs des menuiseries et des volets seront de teintes dénuées d'agressivité et en harmonie avec les couleurs de la façade.

- La toiture :

Les habitations auront une toiture à deux pentes comprise entre 30° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Sur 20% au maximum de la toiture, la pente pourra être portée à 60° dans la mesure où cela répond à des motifs architecturaux ou fonctionnels.

Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Sur les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, des pentes plus faibles ou une toiture-terrasse sont autorisées notamment lorsqu'elles répondent à des exigences techniques environnementales (panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée, etc.) contribuant à des meilleures performances énergétiques des bâtiments et à des économies d'énergie.

Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés à la construction principale. Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

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

- Clôtures

Les murs visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue seront réalisés en maçonnerie (murs pleins) ou correspondront à des murs bahuts d'au moins 0,80 mètre de hauteur surmontés d'une grille, d'une barrière en bois ou d'un grillage, ou simplement doublés d'une haie végétale composée d'essences de pays. Ils seront en harmonie avec la construction principale en étant composés de brique rouge de Pays ou de matériaux enduits accompagnés d'éléments

d'appareillage ou de modénatures en brique rouge de Pays ou rappelant la brique rouge de Pays. Leur hauteur sera d'au moins 1,80 mètre sans dépasser 2,20 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures en plaques de béton armé (brutes ou de teinte grise) entre poteaux sont interdites sur les voies et emprises publiques. Elles sont admises sur les limites séparatives uniquement si elles sont teintées dans la masse (en dehors d'une teinte grise).

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Article UC 12 - Stationnement des véhicules

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de construction avec au moins une place par logement,

au moins une place par tranche de 40 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) aménagée dans le cas de logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente ou de loisirs :

au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente ou de loisirs

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'il s'assure que ces places seront réservées aux attributaires des logements réalisés.

Il pourra, par ailleurs, être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-17 à R.332-23 du dit code.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

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

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une autorisation devra être demandée à la commune avant toute intervention.

Tout opération d'habitat intéressant au moins 10 logements et tout immeuble collectif doivent comporter un espace paysager correspondant à au moins 20% de l'emprise foncière totale.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées : se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au présent règlement et consultable en Mairie.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Zone mixte, moins dense que la zone UC, où l'habitat plus récent domine. Elle contient une part moins élevée d'équipements, de commerces ou de services. Elle correspond à du tissu pavillonnaire (individuel ou groupé) et compte quelques immeubles collectifs et équipements publics. La réglementation visera à garder un tissu aéré.

Elle regroupe le reste de la zone urbanisée à l'exception des terrains voués aux activités économiques à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services.

Elle comporte un secteur UFa correspondant aux bâtiments agricoles voués à de l'élevage qui impliquent des périmètres d'isolement conformément à la législation en vigueur. Dans ce secteur, ces bâtiments pourront être aménagés ou agrandis pour répondre aux besoins de l'activité agricole, en respectant le voisinage habité.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation et au stationnement. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole autres que ceux autorisés sous conditions dans le secteur UFa (voir article UF2).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, en dehors de ceux liés à une opération d'aménagement en cours de réalisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les postes de distribution de carburant.
- Les groupes de plus de 5 garages individuels s'ils ne sont pas liés directement à un ensemble d'habitations.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Article UF 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur UFa :

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, dans la mesure où ces bâtiments, installations ou équipements n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition qu'elles soient implantées sur ou en continuité avec les bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- Le changement de destination des constructions existantes vers un usage d'habitat, d'activités, de services, de tourisme, etc. dès lors que l'activité agricole a cessé ou n'induit plus de périmètre d'isolement lié à l'élevage.

Dans le reste de la zone :

- Les installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- L'extension et la modification des bâtiments ou installations agricoles existants au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, dans la mesure où ces bâtiments ou installations n'aient pas pour effet de créer ou d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Dans la trame jardin à conserver en zone urbaine suivant les dispositions de l'article L.123-1 9° du code de l'urbanisme, il n'est autorisé par unité foncière qu'un seul abri de jardin limité à 18 mètres carrés d'emprise au sol.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a) les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...),
- b) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- c) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

3) Pour les constructions et installations publiques d'intérêt général, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 10 et 11 suivants, sauf application d'une disposition relative à l'alignement ou à un emplacement réservé.

Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 m de la RD1001 – voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de l'agglomération - , et situés dans une bande de 100 m de la RD1001 – voie classée de type 3 de la sortie de l'agglomération nord de Breteuil jusqu'au territoire d'Esquennoy (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) , devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation automobile publique ou à une voie susceptible d'être incorporée au domaine public.
- Pour les groupes de garages admis, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte principale.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de services de faire demi-tour.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale (emprise globale) de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements, et dans tous les cas, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Article UF 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. En l'absence de ce réseau, les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel ; ces dispositifs seront installés de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé. En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre d'un seul tenant d'au moins 250 m², pour la mise en place de cet assainissement. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de S.H.O.N.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article UF 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UF 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit être implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.
- Ces dispositions ne s'appliquent ni sur les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes, ni sur les travaux d'aménagements impliquant des débords de toiture. Elle ne s'applique pas non plus lors de l'aménagement d'un bâtiment existant qui serait situé à moins de 6 mètres de l'alignement ainsi que lors de l'extension de ce bâtiment venant en prolongement de celui-ci.
- Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les ensembles d'habitations.
- Dans tous les cas, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie principale appartenant au domaine public qui dessert le terrain, à l'exception d'une part, d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot, d'autre part des constructions à usage d'habitation venant en complément d'un équipement public d'intérêt général.

Article UF 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des limites latérales séparatives avec, dans ce cas, un retrait d'au moins 3 mètres des autres limites.
- Sur les terrains ayant moins de 10 mètres de façade, les constructions pourront être implantées sur chacune des deux limites latérales séparatives.
- Si la construction ne vient pas en limite séparative, elle sera alors édifiée en retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives.
- Toutefois, ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'un bâtiment annexe isolé ou accolé de moins de 30 m² édifié en complément d'une construction principale. Ce bâtiment pourra d'ailleurs venir s'adosser contre un bâtiment voisin lui-même implanté en limite séparative.
- Aucune nouvelle construction, installation ou plantation ne peut être implantée à moins de 6 mètres des berges de la Noye.

Article UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UF 9 - Emprise au sol

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

L'emprise au sol maximale peut être portée à 50% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services, d'activités artisanales ou agricoles, et pour un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

- Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une extension ou d'un ajout d'annexe limitée à 30 m² d'emprise au sol sur les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U.

Article UF 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des abris de jardins est limitée à 5 mètres au faîtage.

- La hauteur des autres constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut de la construction, comptés au point le plus favorable sur la voie d'accès située au droit de la construction. Les combles seront aménageables sur un seul niveau.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminée, ascenseurs, colonnes d'aération, etc. à l'exception de toutes installations citées au point dispositions diverses de l'article 11 de la zone) et pour des motifs architecturaux (bâtiments situés à l'angle de deux rues), ainsi que pour la création d'une toiture sur les bâtiments existants actuellement en toiture-terrasse.

Article UF 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Afin de prendre en compte la topographie naturelle du terrain, après un terrassement ou un déblaiement, le niveau du sol remanié sera analogue au niveau d'origine.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales réalisée pour les communes de l'Oise Picarde, dans le cadre de l'OPAH. Cette plaquette est annexée au présent règlement et est consultable en mairie.

- Les façades :

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge ou tout autre matériau de même teinte et modénatures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone (voir plaquette annexée au présent règlement).

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

Pour les bâtiments d'activités autorisés, les enseignes dépassant de l'acrotère ou de l'égout du toit sont interdites. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Les teintes à utiliser devront favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

- Les ouvertures :

Les baies donnant sur les voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement, des portes de garage et des ouvertures nécessaires aux activités économiques).

Les volets roulants sont admis, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur pour les façades donnant sur l'espace public. Les couleurs des volets seront en harmonie avec celles des menuiseries et de la façade.

- La toiture :

Les habitations nouvelles auront une toiture à deux pentes comprise entre 30° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Sur 20% au maximum de la toiture, la pente pourra être portée à 60° dans la mesure où cela répond à des motifs architecturaux ou fonctionnels.

Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Sur les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse. Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés à la construction principale.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

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

- Clôtures

Les murs donnant sur les emprises publiques seront réalisés avec des murs bahuts d'une hauteur de 0,80 mètre au maximum, surmontés d'une grille, d'une barrière en bois ou d'un grillage, ou simplement doublés d'une haie végétale composée d'essences de pays. Ils seront en harmonie avec la construction principale. La teinte des matériaux utilisés pour réaliser la partie maçonnerie du mur sera en harmonie avec celle de la façade de la construction donnant sur la rue. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect. Les murs pleins sont autorisés dans la limite de 10 mètres à compter de la façade arrière de la construction principale. Au-delà les clôtures devront avoir un caractère végétal dominant.

Les clôtures en plaques de béton armé restent autorisées uniquement si elles sont teintées dans la masse (en dehors d'une teinte grise).

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Article UF 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et nouvelles installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation (hors extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U.) :

une place par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de construction avec au minimum 2 places par logement,

-
- pour les constructions neuves à usage de bureaux et de services :
 - au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par bureau ou service créé
 - pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente ou de loisirs :
 - au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente ou de loisirs
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales :
 - au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction
 - les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs
 - pour les constructions neuves à usage d'hôtel ou de restaurant :
 - au moins 1 place pour 1 chambre,
 - au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

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

Article UF 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

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

Tout opération d'habitat intéressant au moins 10 logements et tout immeuble collectif doivent comporter un espace de récréation commun d'au moins 10 m² par logement.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les parties plantées de pleine terre (engazonnées, potagères, d'agrément, etc.) occuperont une emprise d'au moins 30% de la surface totale du terrain. La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées : se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au présent règlement et consultable en Mairie.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UF 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone réservée à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale, et de services.

Elle correspond à la zone d'activités économiques existante au nord de la commune (route d'Amiens) et à l'ouest (route de Montdidier) y compris l'emprise du domaine ferroviaire.

Cette zone est en partie concernée par des périmètres de protection Z1 et Z2 autour d'un bâtiment relevant des installations classées. Les terrains situés au sein de ces périmètres voient leur nature de l'occupation et de l'utilisation du sol limitée à ce qui est précisé aux articles 1 et 2 du présent règlement de zone. Les arrêtés préfectoraux ultérieurs pourront faire varier l'étendue des périmètres et les conditions de l'occupation ou de l'utilisation du sol pour les terrains qui s'y trouvent.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans les périmètres repérés en annexe servitudes (pièce 6 du dossier) :

- Toutes nouvelles constructions ou installations, engendrant l'augmentation du nombre de personnes présentes dans ce secteur, autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Dans le reste de la zone :

- Les habitations nouvelles autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.

Article UE 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans les périmètres repérés en annexe servitudes (pièce 6 du dossier) :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel étant sous la responsabilité du même exploitant.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de gardiennage et de surveillance, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités existantes.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités sans extension et sans changement de destination (aménagement internes, traitements de façade, réfection de toiture, etc.), sous réserve de ne pas augmenter notablement la population exposée au risque.
- L'extension des habitations ou des bureaux, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol pour des raisons d'hygiène et de confort (salle d'eau, toilettes, chaufferie) sans création de logement supplémentaire.
- Les constructions ou extensions d'annexes à la construction principale (abri de jardin, garage, etc.) sans création de logement supplémentaire et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...) dans la mesure où ils ne sont pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

Dans le reste de la zone :

- Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les entrepôts et activités de stockage (en dehors du stockage nécessaires aux établissements déjà implantés sur la zone) ainsi que les activités industrielles susceptibles de produire des nuisances par rapport aux secteurs habités voisins (unité de production lourde, établissement engendrant des rejets, etc.), ne sont admis que s'ils se situent dans la zone UE au sud de la Noye (dite zone industrielle).
- Les constructions, installations et dépôts de toute nature, s'ils sont nécessaires au maintien et au développement des services "voyageurs" et "marchandises" du domaine public ferroviaire, ou s'ils sont liés à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol pour mise aux normes d'hygiène et de sécurité des constructions existantes à usage d'habitation.

- Les dépôts de matériaux liées aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...) à condition d'être convenablement insérés au site.

Dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a) les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...),
- b) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou étendus (dans la limite de 30 m² d'emprise au sol) à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- c) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

3) Pour les équipements ou installations publiques, ainsi que les équipements d'intérêt général, il pourra être fait abstraction sur toute la zone des prescriptions édictées aux articles 10 et 11 suivants, sauf application d'une disposition relative à un emplacement réservé.

Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 m de la D1001 – voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de l'agglomération - , et situés dans une bande de 100 m de la D1001 – voie classée de type 3 de la sortie de l'agglomération nord de Breteuil jusqu'au territoire d'Esquennoy (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) , devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Accès et voirie

- Les constructions et installations doivent avoir un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de l'enlèvement des déchets ménagers et, être adaptés à l'opération future.
- Aucun accès direct n'est autorisé le long de la D1001. Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la D930.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. La largeur d'emprise des voies nouvelles ne peut être inférieur à 10 mètres.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- 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 vers le milieu naturel.
- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un pré-traitement adapté (bassin d'infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur, etc.) avant rejet en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire.
- En complément, toute installation d'activité comprendra un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels et toute disposition utile sera prise pour que ces derniers ne soient pas à l'origine d'une pollution des eaux.

Autres réseaux :

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée aux réseaux électrique, téléphonique et autres par des câbles en souterrain.
- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.

Article UE 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

- Toutefois, les postes de gardien et les constructions à usage de bureaux pourront être implantées à 5 mètres et plus de l'alignement, sauf le long de la D1001 et de la D930 où un retrait minimum de 10 mètres devra être respecté par toutes les constructions ou installations.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes accolées ou des extensions liées aux constructions existantes, avant l'entrée en vigueur du P.L.U., dans le prolongement des bâtiments existants.

Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront réalisés à au moins 5 mètres des limites séparatives, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes déjà implantées à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres de l'alignement.
- Les constructions ou les installations et les dépôts, autres que ceux nécessaires au fonctionnement du réseau ferroviaire, seront implantés à au moins 3 mètres de la voie de chemin de fer.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension à des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U.

Article UE 9 - Emprise au sol

- L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface totale du terrain. Elle pourra être portée à 70% pour les entrepôts.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 mètres.
- Dans la partie de la zone UE située au sud de la Noye (zone industrielle) :
 - . la hauteur maximale des constructions peut être portée à 15 mètres au faîtage dans une bande de 0 à 20 mètres de l'emprise de la D930 et de l'emprise de la D916,
 - . au delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions et installations peut être portée à 20 mètres au faîtage,
 - . au sud du chemin de Chepoix, la hauteur maximale des constructions et installations peut être portée à 28 mètres au faîtage avec la possibilité d'atteindre 40 mètres sur des parties des constructions et installations vouées à du stockage, notamment pour des raisons techniques ou fonctionnelles ; la construction ou installation restera alors à au moins 75 mètres de l'axe de la D916.
- Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des totems ou mâts est limitée à 10 mètres.
- Dans l'ensemble de la zone, un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, sas de sécurité, tour, colonne, etc.).

Article UE 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Elles s'adapteront à la topographie naturelle du terrain pour s'intégrer au paysage.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales réalisée pour les communes de l'Oise Picarde, dans le cadre de l'OPAH. Cette plaquette est annexée au présent règlement et est consultable en mairie.

- Les façades :

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. Les teintes à utiliser (rouge brique de Pays, gamme de brun, ton sable ocré, gris moyen) seront dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, plus de deux teintes pourront être utilisées. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité en harmonie avec celle des bardages ou matériaux de façades.

- Les enseignes dépassant de l'acrotère sont interdites.

- Les annexes :

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Les toitures doivent être en harmonie avec celles de la construction principale.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux non visibles de l'espace normalement accessible au public, ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences de pays.

- Clôtures

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle, et seront à dominante végétale.

- Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, ou d'un barreaudage ou d'un grillage reposant sur un soubassement de 1 mètre de hauteur au maximum. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres (sauf réglementation spécifique).

- En cas de réalisation d'un dépôt de plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera, dans les tous cas, doublée de plantations.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

- Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- pour les établissements industriels et artisanaux ainsi que pour les entrepôts autres que ceux destinés à du stockage :

- . au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors-oeuvre nette de construction.

De plus dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

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

- . au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction,

-
- pour les constructions à usage de commerces alimentaires :
 - . au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale inférieure à 100 m²,
 - . au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale comprise entre 100 m² et 1000 m².
 - . au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale supérieure à 1000 m².
 - pour les constructions à usage de commerces non alimentaires :
 - . au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - pour les hôtels et les restaurants :
 - . au moins 1 place par chambre,
 - . au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les logements de fonction :
 - . au moins 1 place de stationnement par logement.

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

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

- Les marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le code civil.
- Les espaces restés libres de toute installation ou construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations (au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface libre de construction ou d'installation).
- Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences de pays.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Une attention particulière sera donnée au traitement paysager des parties privatives le long de la D1001 et de la D930, de manière à former un front paysager cohérent d'une propriété à l'autre et favoriser ainsi l'intégration paysagère de la zone d'activités économiques. Aux limites entre la zone UE et les zones N ou U, un traitement particulier sous forme de haie champêtre sera réalisé en clôture des propriétés s'il n'y a aucune emprise publique qui sépare la zone UE de ces zones.
- Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Voir la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au présent règlement, consultable en Mairie et sur le site internet du CAUE.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Zone mixte, où l'habitat est la destination dominante. Elle résulte de la Zone d'Aménagement Concerté du Val Romain créée en 1997, et aujourd'hui en cours d'achèvement.

Elle comprend 5 secteurs représentés sur le Plan d'Aménagement de Zone élaboré au moment de la création de la ZAC :

- UZa : l'habitat, essentiellement de type collectif, est la destination dominante. Ce secteur est décomposé en sous-secteur UZaa et UZab qui forment une seule unité foncière chacun. Ces sous-secteurs pourront être attribués à un ou plusieurs promoteurs en propriété horizontale ou verticale sans que soient imposées des dimensions ou des surfaces minimales de parcelles. Toutefois, chacun de ces sous-secteurs devra être aménagé avec un plan d'ensemble et une architecture unique.
- UZb : l'habitat, de type collectif ou en individuel groupé, est la destination dominante.
- UZc : l'habitat, de type individuel groupé ou isolé, est la destination dominante. Ce secteur est décomposé en sous-secteurs UZca, UZcb, UZcd, UZce, et UZcf qui forme pour chacun d'eux une même unité foncière ou plusieurs terrains à la suite de division parcellaire.
- UZd : l'habitat, essentiellement de type individuel isolé, est la destination dominante. Ce secteur est décomposé en sous-secteurs UZda, UZdb, UZdc, UZdd, UZde.
- UZe : les équipements publics constituent la destination dominante des sols.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation et au stationnement. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les constructions à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.

-
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
 - Les habitations légères de loisirs.

En outre, dans le secteur UZa, sont interdits :

- Les abris de jardins, serres, appentis, etc.

En outre, dans le secteur UZe, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires à assurer le gardiennage ou le bon fonctionnement d'un équipement public réalisé sur le secteur.

Article UZ 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les annexes isolées autorisées dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UZa, auront une emprise au sol limitée à 12 m² au maximum.
- Par unité foncière et dans le secteur UZe, les abris de jardin dans la mesure où ils sont limités à 12 m² d'emprise au sol. Dans le secteur UZe, dès lors que l'unité foncière est vouée à l'accueil de jardins familiaux, il sera autorisé un abri de jardin limité à 12 m² d'emprise au sol par lot de jardin délimité.
- Dans le secteur UZe, les équipements légers et installations légères de loisirs sont admis dès lors qu'ils présentent un caractère public.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a) les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...),
- b) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- c) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation automobile publique ou à une voie susceptible d'être incorporée au domaine public.
- Pour les groupes de garages admis, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte principale.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Article UZ 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

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

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article UZ 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UZ 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans le secteur UZa, les constructions seront implantées à l'alignement des voies publiques ou susceptibles de le devenir. Les dispositions ci-dessus pourront être assouplies pour des raisons d'architecture des façades. Des retraits pourront être autorisés à condition que ces retraits n'excèdent pas 20 % de la surface totale de la façade et que l'espace compris entre le retrait et l'alignement soit traité dans la même nature que l'espace public. Les sous-sols ne pourront s'étendre sous les espaces privés que jusqu'aux limites définissant les alignements.
- Dans le secteur UZb, les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou susceptibles de le devenir. Les dispositions ci-dessus pourront être assouplies pour des raisons techniques ou d'architecture des façades, des retraits autres pourront alors être autorisés.

- Dans le secteur UZc, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou susceptibles de le devenir. Les dispositions ci-dessus pourront être assouplies pour des raisons techniques ou d'architecture des façades, des retraits autres pourront alors être autorisés.
- Dans le secteur UZd, les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou susceptibles de le devenir. Les dispositions ci-dessus pourront être assouplies pour des raisons techniques ou d'architecture des façades, des retraits autres pourront alors être autorisés.
- Dans le sous-secteur UZe, les constructions autorisées seront implantées avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport aux voies.

Article UZ 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions de plus de 12 m² d'emprise au sol, le retrait par rapport aux limites de la zone UZ sera d'au moins 3 mètres.
- Dans les secteurs UZa et dans le secteur UZb, les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives, à l'exception de celles ayant une emprise au sol d'au plus 12 m² qui pourront venir s'implanter en limites séparatives.
- Dans le secteur UZc et dans le secteur UZd, les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des limites latérales séparatives avec, dans ce cas, un retrait d'au moins 3 mètres des autres limites.
- Dans le secteur UZe, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des terrains est non réglementée.

Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UZ 9 - Emprise au sol

- Dans le secteur UZa et le secteur UZb, l'emprise au sol des constructions en superstructure ne dépassera pas 50 % de la surface totale du terrain.
- Dans le secteur UZc, l'emprise au sol des constructions en superstructure ne dépassera pas 40 % de la surface totale du terrain.
- Dans le secteur UZd, l'emprise au sol des constructions en superstructure ne dépassera pas 30 % de la surface totale du terrain.
- L'emprise au sol des constructions autorisées en secteurs UZe n'est pas réglementée.

Article UZ 10 - Hauteur des constructions

- Dans le secteur UZa, les hauteurs maximales des constructions ne devront pas dépasser un rez-de-chaussée plus deux étages, les combles étant aménageables. Aucune construction ne pourra dépasser la hauteur absolue de 15 mètres.
- Dans le secteur UZb, les hauteurs maximales des constructions ne devront pas dépasser la hauteur absolue de 12 mètres, les combles étant aménageables sur un seul niveau.
- Dans le secteur UZc, les hauteurs maximales des constructions seront limitées à un rez-de-chaussée plus combles. Aucune construction ne pourra dépasser la hauteur absolue de 9 mètres.
Toutefois, lorsque les constructions présentent un ensemble groupé, la hauteur maximale pourra être portée à 12 mètres, sans notion de niveau, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

- Dans le secteur UZd, les hauteurs maximales des constructions ne devront pas dépasser un rez-de-chaussée plus un étage, les combles étant aménageables sur un seul niveau. Aucune construction ne pourra dépasser la hauteur absolue de 9 mètres.
- Dans le secteur UZe, les hauteurs maximales des constructions ne devront pas dépasser la hauteur absolue de 9 mètres.

Article UZ 11 - Aspect extérieur

Les constructions devront présenter une unité architecturale d'ensemble, simplicité des volumes et de matériaux. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales. Les matériaux de construction tels que parpaings, briques creuses, etc... devront, au minimum être revêtus d'enduit dont la composition, la texture et la couleur se rapprocheront au maximum de celles utilisées dans l'habitat traditionnel local.

Les matériaux de revêtements de façade devront présenter une garantie de tenue dans le temps aussi bien en ce qui concerne l'aspect général que leur coloration.

La pente des toitures des constructions, à l'exception des annexes isolées limitées à 12 m² d'emprise au sol et des abris de jardins, devra être de 45°. Sur 20% au maximum de la toiture, la pente pourra être portée à 60° dans la mesure où cela répond à des motifs architecturaux ou fonctionnels. Le volume des lucarnes et des ouvertures aménagées dans la toiture restera discret : le linéaire total des lucarnes ne devra pas dépasser le tiers de la longueur de la façade.

Certaines parties de toitures pourront être réalisées en toiture-terrasse (20 % au maximum de la surface totale des toitures).

Les immeubles d'habitation seront couverts de toitures en tuile ou en ardoise. La couleur sera de ton brun ou de teinte ardoise.

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

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois ou de grillage doublé de haie vive. Les clôtures végétales sont vivement recommandées, et sont obligatoires dans le secteur UZe où un grillage vert de 1,20 mètre de hauteur maximale tendu sur potelets en métal pourra être accolé à la haie. Des essences de pays seront utilisées (voir plaquette de l'OPAH du Syndicat Mixte de l'Oise Picarde annexée au présent règlement).

Les clôtures des jardinets des logements auront une hauteur de 1,20 m au maximum. Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètre au maximum dans les secteurs UZc et UZd.

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Article UZ 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et nouvelles installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions réalisées en secteur UZa et en secteur UZc, il sera réalisé dans les sous-secteurs considérés une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre avec au minimum une place par logement.

- Le stationnement des véhicules se fera à l'intérieur du secteur UZb à raison d'une place par 60 m² de plancher hors œuvre avec un minimum de 1 place par logement en position centrale du secteur pour le stationnement de surface. L'accès aux garages éventuels se fera également par l'espace central du secteur.
- Le stationnement des véhicules en secteur UZd se fera à l'intérieur de chaque terrain à raison de deux places minima par logement.
- Dans le secteur UZe, les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses seront réalisées dans les sous-secteurs considérés.

Article UZ 13 - Espaces libres et plantations

L'ensemble des espaces restés libres après implantation des constructions doit faire l'objet d'un traitement paysager minéral et végétal.

Il est toutefois précisé qu'en limite du secteur UZb avec le secteur UZe, il sera planté des arbres de moyenne tige en périphérie du secteur UZb.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées : se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au présent règlement et consultable en Mairie ou sur le site internet du CAUE.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UZ 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

- Dans le secteur UZa, la surface hors œuvre nette cumulée des planchers ne pourra excéder le maximum suivant :
 - dans les sous-secteurs UZaa : 1635 m²
 - dans les sous-secteurs UZab : 1230 m²
- Dans le secteur UZb, la surface hors œuvre nette cumulée des planchers ne pourra excéder 1980 m².

Sur l'ensemble du secteur UZa et du secteur UZb, la Surface Hors Œuvre Nette cumulée des planchers autorisée pourra être augmentée de 10% dans la mesure où les constructions contiennent des combles aménageables.

- Dans le secteur UZc, la surface hors œuvre nette cumulée des planchers ne pourra excéder par sous-secteurs les maxima suivants :
 - UZca : 1 580 m²
 - UZcb : 1 480 m²
 - UZcc : 500 m²
 - UZcd : 900 m²
 - UZce : 1 580 m²
 - UZcf : 500m²
- Dans le secteur UZd, la surface hors œuvre nette cumulée des planchers ne pourra excéder par sous-secteurs les maxima suivants :
 - UZda : 3 500 m²
 - UZdb : 1 500 m²
 - UZdc : 1 500 m²
 - UZdd : 500 m²
 - UZde : 1 250 m²

Pour toutes les parcelles destinées à l'habitat sous forme de construction isolée sur le terrain, la surface hors d'œuvre nette des constructions ne pourra excéder 250 m².

- Non réglementé dans le secteur UZe.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existent à la périphérie des différents secteurs de cette zone. Les constructions y sont donc autorisées lors d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, constructions groupées,...) organisées suivant des schémas d'ensemble, établis pour chaque secteur, suivant lesquels les constructeurs participeront à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle correspond aux secteurs d'extension figurant dans le schéma d'aménagement du P.A.D.D, en distinguant les extensions de type habitat, équipements et services, les extensions destinées à l'accueil d'équipements de sports et de loisirs, les extensions vouées aux activités économiques.

Le secteur 1AUh est destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opérations d'aménagement avec schéma d'ensemble. Le sous-secteur 1AUha est également destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Toutefois, en raison de la sensibilité paysagère et environnementale des terrains concernés proche de la source de la Noye, ce sous-secteur devra recevoir une urbanisation moins dense que le reste du secteur 1AUh.

Le secteur 1AUe est réservé au développement et à l'implantation d'activités économiques. Il sera à urbaniser à partir d'une opération d'ensemble. Il englobe les terrains venant dans la continuité des deux zones d'activités économiques déjà existantes sur le territoire communal : zone du chemin de Montdidier et zone de la route d'Amiens.

Le secteur 1AUl, au lieu-dit "Breteuil-Est", correspond aux terrains recevant les principaux équipements de sports et de loisirs à l'échelle communale. Son développement et son aménagement sont liés à une valorisation des berges de la Noye.

Le secteur 1AUm, au lieu-dit "Les Chandelles", vient en continuité du pôle d'équipements publics à vocation intercommunale, développé autour du collège. Ce secteur est voué à une urbanisation mélangeant des équipements publics (sports, loisirs, culture, entretien, etc.) et de l'habitat, des services ou équipements privés.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.

- Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Dans le secteur 1AUI, sont également interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, en dehors de ceux liés à une opération d'aménagement en cours de réalisation.
- Les postes de distribution de carburant.
- Les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUm, sont également interdits :

- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, en dehors de ceux liés à une opération d'aménagement en cours de réalisation.
- Les postes de distribution de carburant.

Dans le secteur 1AUe, sont, par ailleurs, interdits :

- Les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.

Article 1AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les activités commerciales, de services, de bureaux et de petit artisanat, permises dans les conditions de l'article précédent, qu'elles relèvent des installations classées ou non, seront autorisées si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Ces activités restent néanmoins interdites dans le secteur 1AUI.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...) à condition d'être convenablement insérés au site.

En outre, dans le secteur 1AUh :

- L'urbanisation des secteurs repérés au plan de découpage en zones (pièce 4c du dossier PLU) est nécessairement soumise à une opération d'ensemble. Cette opération sera adaptée aux orientations d'aménagement particulières fixées par le P.L.U. (pièce n°3 du dossier PLU).

En outre, dans le secteur 1AUL, compte tenu de la présence du périmètre Z2 repéré sur le document annexe aux plans de découpage en zones :

- L'aménagement et l'extension des équipements ou services publics existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. et dans la mesure où il n'en résulte pas une augmentation du nombre de personnes soumises au risque.

En outre, dans le secteur 1AUe :

- Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation.
- L'aménagement du secteur repéré au plan de découpage en zones (pièce 4c du dossier PLU) est nécessairement soumis aux orientations d'aménagement particulières fixées par le P.L.U. (pièce n°3 du dossier PLU).

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 14 suivants, pour :

- a) les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...),
- b) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- c) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

3) Pour les constructions et installations publiques d'intérêt général, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 10 et 11 suivants, sauf application d'une disposition relative à l'alignement ou à un emplacement réservé.

Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 m de la D1001 – voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de l'agglomération - , et situés dans une bande de 100 m de la D1001 – voie classée de type 3 de la sortie de l'agglomération nord de Breteuil jusqu'au territoire d'Esquennoy (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) , devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD1001 et sur la RD930 pour des raisons de sécurité routière, sauf création d'une voirie nécessaire à la desserte du secteur.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale (emprise globale) de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements, et dans tous les cas, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. En l'absence de ce réseau, les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel ; ces dispositifs seront installés de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé. En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre d'un seul tenant d'au moins 250 m², pour la mise en place de cet assainissement. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de S.H.O.N.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.
- Dans le secteur 1AUe, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un pré-traitement adapté (bassin d'infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur, etc.) avant rejet en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire. En complément, toute installation d'activité comprendra un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels et toute disposition utile sera prise pour que ces derniers ne soient pas à l'origine d'une pollution des eaux.

Electricité et autres réseaux (dont télécoms) :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le réseau public.
- Dans le cas de la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Dans les secteurs 1AUh, 1AUe, 1AUI et 1AUM :

Non réglementé.

Dans le sous-secteur 1AUha :

Pour préserver l'intérêt paysager de la zone qui se trouve aux limites du périmètre aggloméré et à proximité des rives de la Noye, la superficie minimale moyenne de l'ensemble des lots de l'opération à réaliser sera de 800 m², sans qu'aucun des lots n'ait une surface inférieure à 700 m².

Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs 1AUh, 1AUI, 1AUM :

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques.
- Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les ensembles d'habitations ou pour les équipements publics d'intérêt général.

Dans le secteur 1AUe :

- Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.
- Toutefois, les postes de gardien et les constructions à usage de bureaux pourront être implantées à 6 mètres et plus de l'alignement.

Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs 1AUh, 1AUI, 1AUM :

- Les constructions implantées à l'alignement seront implantées sur au moins une des limites séparatives.
- Les constructions principales non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à au moins une de ces limites.

Dans le secteur 1AUe :

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront réalisés à au moins 5 mètres des limites séparatives. Cette limite peut être ramenée à 3 mètres dès lors que la construction ou l'installation n'est pas implantée en limite du secteur 1AUe.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs 1AUh, 1AUI, 1AUM :

Non réglementé.

Dans le secteur 1AUe :

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Dans le secteur 1AUh :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

Dans le sous-secteur 1AUha :

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

Dans les secteurs 1AUI et 1AUm :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1AUe :

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale du terrain. Elle peut être portée à 70% pour les entrepôts et dans le cas d'extension des bâtiments existants.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

Dans les secteurs 1AUh et 1AUm :

- La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit avec un seul niveau dans les combles. Dans le cas d'une opération intéressant l'ensemble du secteur, la hauteur maximale pourra être portée à 6 mètres à l'égout du toit sur une emprise maximale de 30% de la surface construite. En outre, dans le cas d'opérations reposant sur un projet proposant une densité un peu plus importante du bâti de manière à renforcer un espace commun d'au moins 800 m² d'emprise (place, square, jardin public, etc.), la hauteur des constructions pourra être portée à 12 mètres au faîtage.

- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales et des abris de jardin est limitée à 5 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur 1AUha :

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

- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales et des abris de jardin est limitée à 5 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUe :

- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 mètres. Celle des autres constructions autorisées est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des totems ou mâts est limitée à 10 mètres.

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

Dans le secteur 1AUI :

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

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

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales réalisée pour les communes de l'Oise Picarde, dans le cadre de l'OPAH. Cette plaquette est annexée au présent règlement et est consultable en mairie.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents, limités à 0,60 mètre de hauteur, doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Pour les tons à utiliser, se référer à la palette de teinte figurant dans la plaquette annexée au présent règlement.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les constructions en briques, la brique rouge de Pays de teinte uniforme sera utilisée.

Sont interdits les enduits à gros relief, le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor de façade, les faux joints, les joints creux ou rehaussés ou peints à l'enduit.

Une architecture plus contemporaine ne respectant pas nécessairement l'ensemble de ces dispositions relatives au traitement des façades pourra être autorisée sur les constructions d'une superficie d'au moins 170 m² de SHON.

Pour les bâtiments d'activités, l'utilisation du bois et du bardage peints d'au plus deux teintes dénuées d'agressivité est autorisée. Les teintes à utiliser (rouge brique de Pays, gamme de brun, ton sable ocré, gris moyen) seront dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, plus de deux teintes pourront être utilisées. Les huisseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité en harmonie avec celle des bardages ou matériaux de façades. Les enseignes dépassant de l'acrotère sont interdites.

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des portes de garage, et à l'exception des constructions autorisées en secteur 1AUe). Une architecture plus contemporaine ne respectant pas nécessairement cette disposition pourra être autorisée sur les constructions d'une superficie d'au moins 170 m² de SHON.

Les huisseries peintes respecteront le nuancier traditionnel de Breteuil (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette annexée au présent règlement).

Les volets seront de préférence en bois peint, à barre et sans écharpe, ou à persiennes métalliques peintes en particulier sur les façades en briques apparentes. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur.

- La toiture :

Les toitures des constructions principales doivent avoir au moins 2 versants. Des toits à 4 pentes et les croupes seront notamment autorisés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

La pente des toitures principales des constructions sera comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles ou plus fortes (dans la limite de 60°), ou une partie du toit en toiture-terrasse, pourront être autorisées sur les constructions répondant à des exigences techniques environnementales (chauffage solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) ou formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, et sur les bâtiments d'activités.

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates de teinte rouge flammée ou tout autre matériau de substitution de teinte dans la masse et d'appareillage identique, en tuiles mécaniques rouges ou en ardoises naturelles ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle.

Les couvertures des bâtiments d'activités ou des équipements seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades).

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront à capucine, pendante dite meunière, ou à pignon implantées juste au-dessus de la ligne d'égout. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture seront encastrés.

Les cheminées des habitations doivent être simples, bien proportionnées, et non massives.

Les toitures terrasses peuvent être admises si elles contribuent à des meilleures performances énergétiques des bâtiments et à des économies d'énergie.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés dans la construction principale.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

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

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs et de matériaux avec les façades du bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

Dans les secteurs 1AUh, 1AUm et 1AUl, les clôtures seront de formes suivantes :

- sur la façade donnant sur l'emprise publique : murs pleins en pierres ou en briques rouges de Pays d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ; barrière, grillage ou barreaudage sur soubassement en pierres, en briques rouges de Pays ou en parpaings enduits en harmonie avec le bâtiment principal, doublés ou non d'une haie vive. Le soubassement aura une hauteur de 0,80 mètre au maximum ;

- sur les limites séparatives : murs pleins en pierres, en briques rouges de Pays ou en matériaux enduits avec une teinte en harmonie avec la façade de la construction principale, d'une hauteur de 2 mètres et sur une profondeur maximale de 15 mètres comptés depuis l'arrière de la construction principale ; barrière, grillage ou barreaudage sur soubassement en pierres, en briques rouges de Pays, en matériaux enduits en harmonie avec le bâtiment principal, ou en plaques de béton armé uniquement si elles sont teintées dans la masse (en dehors d'une teinte grise), doublés ou non d'une haie vive. Le soubassement aura une hauteur de 0,80 mètre maximum et il pourra correspondre à une plaque de béton armé entre poteaux. La clôture peut également se composer d'un grillage foncé fixé sur poteaux métalliques fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive.

Dans les secteurs 1AUe, les clôtures seront de formes suivantes :

- haie vive doublée ou non d'un grillage, ou d'un barreaudage ou d'un grillage reposant sur un soubassement de 0,80 mètre de hauteur maximum. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres (sauf réglementation spécifique). Le soubassement pourra être réalisé en plaques de béton armé uniquement si elles sont teintées dans la masse (en dehors d'une teinte grise).

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Des murs végétalisés seront autorisés dans le cas de constructions de bâtiments à énergies passives.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

au minimum 2 places par logement et une place supplémentaire par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) pour les constructions comptant au moins 120 m²,

dans les opérations groupées, il sera également prévu des places supplémentaires pour l'accueil des visiteurs sur la base d'au moins 1 place pour 4 lots ou 4 logements créés

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

au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par bureau ou service créé

- pour les constructions à usage de commerces alimentaires de plus de 100 m² de surface de vente :

au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.

- pour les constructions à usage de commerces non alimentaires :

. au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et les restaurants :

au moins 1 place pour 1 chambre,

au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

- pour les établissements industriels et artisanaux ainsi que pour les entrepôts autres que ceux destinés à du stockage :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors-oeuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction.

Les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

De plus dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

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

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une autorisation devra être demandée à la commune avant toute intervention.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

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

Dans le secteur 1AUh, les parties plantées de pleine terre (engazonnées, potagères, d'agrément, etc.) occuperont une emprise d'au moins 30% de la surface totale du terrain. Tout opération d'habitat intéressant au moins 10 logements et tout immeuble collectif doivent comporter un espace de récréation commun d'au moins 10 m² par logement.

Dans le secteur 1AUe, une attention particulière sera donnée au traitement paysager des parties privatives le long de la D1001 et de la D930, de manière à former un front paysager cohérent d'une propriété à l'autre et favoriser ainsi l'intégration paysagère de la zone d'activités économiques. C'est pourquoi les espaces libres et les plantations devront respecter les principes précisés à l'étude "entrées d'agglomération RN1 et RD930" figurant en annexe du dossier P.L.U.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Voir la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au présent règlement, consultable en Mairie et sur le site internet du CAUE.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Dans les secteurs 1AUh et 1AUm, le C.O.S. est fixé à 0,50 pour l'habitat. Il est réduit à 0,30 pour l'habitat dans le sous-secteur 1AUha.

Il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions autorisées et dans les autres secteurs.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation en dehors des équipements publics et des équipements d'infrastructure autorisées à l'article 2, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les règles inscrites ci-après.

Le secteur 2AUh est destiné à recevoir l'extension à plus long terme de la commune sous forme d'habitat, d'équipements, de services et de bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, en fonction du rythme d'urbanisation des secteurs 1AU. Il correspond, d'une part, aux terrains situés au lieu-dit "La Croix Quilin" venant fermer le secteur aggloméré sur sa frange ouest, ces terrains offrent l'intérêt d'être proche des écoles et du centre ville.

Le secteur 2AUe est voué à recevoir à plus long terme l'extension de la zone d'activités économiques nord (au lieu-dit "Route d'Amiens"), notamment en lien avec la réalisation d'un aménagement routier en entrée de ville sur la RD1001 et la mise en place d'un éventuel contournement routier ouest de Breteuil.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...) à condition d'être convenablement insérés au site et dans la mesure où l'implantation de ces ouvrages, constructions ou installations ne compromette pas l'aménagement global de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement autorisée.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 14 suivants, pour :

- a) les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...) à condition d'être convenablement insérés au site,
- b) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 m de la D1001 – voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de l'agglomération - , et situés dans une bande de 100 m de la D1001 – voie classée de type 3 de la sortie de l'agglomération nord de Breteuil jusqu'au territoire d'Esquennoy (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) , devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Tout accès direct sur la RD1001 est interdit.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. En l'absence de ce réseau, les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel ; ces dispositifs seront installés de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé. En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre d'un seul tenant d'au moins 250 m², pour la mise en place de cet assainissement. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de S.H.O.N.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux (dont télécoms) :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le réseau public.
- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 2AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions implantées à l'alignement seront implantées sur au moins une des limites séparatives.
- Les constructions principales non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur

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

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur.

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

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

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Voir la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au présent règlement, consultable en Mairie et sur le site internet du CAUE.

Section III -**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0.

Le COS ne s'applique pas aux aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)

Zone agricole non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures situés à l'extérieur du secteur aggloméré, à l'exception des terrains classés en zone N car situés au débouché de vallées sèches et présentant en cela des risques pour toutes constructions ou installations qui y seraient réalisées, ainsi que des terres agricoles occupant des secteurs présentant un intérêt paysager majeur à l'échelle du territoire communal. Ne sont autorisées dans cette zone que des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et à l'activité agricole.

Elle comporte un secteur :

- Le secteur Ae correspond aux terrains situés dans le périmètre de 500 mètres autour du champ éolien ; les constructions et installations autorisées devront avoir des gabarits et des destinations compatibles avec la présence d'éoliennes.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites

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

Article A 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

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

Dans le secteur Ae :

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles classés ou non, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à l'exception de toute habitation et local destiné à l'hébergement touristique.

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...).

Dans le reste de la zone :

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles classés ou non, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en sont le complément normal, à condition que ces constructions à usage d'habitation soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- Le changement d'affectation des constructions agricoles existantes implantées sur ou en continuité avec le corps de ferme, si elles sont vouées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîtes, chambre d'hôte) entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole, sans nuisance pour l'environnement naturel et humain.
- Les constructions existantes repérées sur le plan au 1/5000è (pièce 4a du dossier P.L.U.), du fait de leur intérêt architectural ou patrimonial et suivant les dispositions de l'article R.123-12 2° du code de l'urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, etc...) à l'exclusion des éoliennes.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a) les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...),
- b) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- c) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 m de la D1001 – voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de l'agglomération - , et situés dans une bande de 100 m de la D1001 – voie classée de type 3 de la sortie de l'agglomération nord de Breteuil jusqu'au territoire d'Esquennoy (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) , devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Le long de la D1001 et de la D930, les accès directs sont interdits dans la mesure où ceux-ci peuvent être aménagés sur d'autres voies.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leur accès sera commun à l'accès du siège de l'exploitation. Un accès supplémentaire pour desservir les bâtiments d'activités agricoles pourra néanmoins être aménagé.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

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

Electricité et autres réseaux :

- Pour les nouvelles constructions, l'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des bâtiments agricoles isolés doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois, plutôt qu'au milieu des champs, etc.).
- Les nouvelles constructions isolées (en dehors d'une extension de l'existant) devront être implantées avec un retrait
 - . d'au moins 25 mètres de l'axe des routes départementales,
 - . d'au moins 10 mètres des autres voies.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.
- Les nouvelles installations classées (hors extension de l'existant au moment de l'entrée en vigueur du plan) seront implantées avec un retrait d'au moins 100 m des zones U et AU du P.L.U.
- Les constructions nouvelles supérieures à 50 m² d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur des constructions

- Les abris pour animaux (fermé au maximum sur 3 côtés) isolés et liés à un pâturage de moins de 50 m² d'emprise au sol auront une hauteur limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation n'étant pas accolées à un bâtiment existant est limitée à 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage, mesurés à partir du sol naturel, et peut être portée à 15 mètres au faîtage pour les bâtiments et installations venant en continuité des corps de ferme ainsi que pour les bâtiments et installations existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. Des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités. Dans le secteur Ae, la hauteur maximale est néanmoins fixée à 10 mètres au faîtage.

Article A 11 - Aspect extérieur

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

Afin de prendre en compte la topographie naturelle du terrain, après un terrassement ou un déblaiement, le niveau du sol remanié sera analogue au niveau d'origine.



Les abris pour animaux (fermé au maximum sur 3 côtés) isolés et liés à un pâturage de moins de 50 m² d'emprise au sol auront un aspect bois lasuré ton brun foncé. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique semblable à celle utilisée pour le corps de l'abri. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales réalisée pour les communes de l'Oise Picarde, dans le cadre de l'OPAH. Cette plaquette est annexée au présent règlement et est consultable en mairie.

- Les façades :

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre ...) à l'exclusion du blanc pur. Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les briques seront de nuances rouges.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité.

Les bardages en tôle non peints sont interdits. Les bâtiments et installations autorisés, situés en dehors des sièges d'exploitation, ainsi que leurs annexes seront de couleur foncée (gris, vert ou gamme de brun).

- La toiture :

Les habitations autorisées auront une toiture à deux pentes de 35° minimum. Une autre pente pourra être tolérée pour les habitations accolées à une construction existante de manière à suivre la pente existante.

Pour les autres constructions, la pente de toiture sera de 12° au minimum. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades), hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction qui pourront adopter une autre teinte.

- Clôtures

Les clôtures seront traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale doublée ou non d'un grillage.

- Dispositions diverses

Les capteurs solaires, climatiseurs, antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne seront autorisés que s'ils sont peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public. Ils seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

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

Article A 12 - Stationnement des véhicules

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

- au moins 2 places de stationnement par logement.
- 1 place par chambre pour les lieux d'hébergement liés au tourisme rural ou 1 place pour 5 lits lorsqu'une chambre comporte plus de 5 lits.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles devront être bordées de haies ou de bouquet d'arbres.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" ci-annexée et consultable en Mairie.

Section III -**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (ZONE N)

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement, en raison de la richesse écologique de certains espaces, ou en raison de l'existence de risques (inondations, coulées de boues, affaissement, etc).

Elle correspond à l'ensemble des terrains du fond de vallée de la Noye présentant un réel intérêt paysager et environnemental. Elle englobe également les terrains formant le massif du Bois du Gard venant au contact du secteur aggloméré (vallée du Trou du Loup), les terrains aux lieux-dits "Le Mont à Boire" et "La Pente d'Ebeillaux" ainsi que les terrains aux lieux-dits "Les Grives" et "Le Rideau des Vignes" qui contribuent au cadre paysager et champêtre du hameau d'Ebeillaux. Elle contient aussi les terrains situés au nord du centre Jules Verne et de la rue Jean Jaurès qui présente un risque d'affaissement lié à la présence de cavités souterraines.

Elle comprend :

- Un secteur Na correspondant aux terrains voués à des activités piscicoles et de parcours de pêche où sont autorisés les bâtiments et installations liés et nécessaires au fonctionnement de ces activités dans la mesure où ils n'engendrent pas de nuisances sur l'environnement humain et naturel.
- Un secteur Nca présentant un gisement rocheux faisant l'objet d'une activité de carrières.
- Un secteur Nj destiné aux jardins familiaux.
- Un secteur Nl correspondant à l'ensemble des terrains situés dans le fond de vallée de la Noye venant dans la continuité du secteur aggloméré et formant un site intéressant de découverte du milieu naturel.

Section I -**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

Article N 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

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

dans le secteur Na :

- La réfection, la réparation ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 10% de la SHON initiale si elles conservent la même destination.
- La construction, l'extension et la modification de bâtiments s'ils sont voués aux activités piscicoles et aux parcours de pêche.
- Le changement d'affectation des constructions existantes si elles sont vouées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîtes, chambre d'hôte) entrant dans le cadre de la diversification des activités piscicoles. Ce changement d'affectation ne devra pas causer de nuisance pour l'environnement naturel et humain.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés et nécessaires à l'activité piscicole.

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, etc...) dans la mesure où ils s'insèrent convenablement au site.

Dans le secteur Nca :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité à des fins agricoles, de loisirs ou de sports.
- Les constructions légères (local de surveillance, sanitaires, etc.) s'ils sont nécessaires au fonctionnement des installations autorisées à l'exception de bureaux.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, etc...), y compris les dépôts de matériaux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, dans la mesure où ils s'insèrent convenablement au site.

Dans le secteur Ncy :

- Les aménagements et installations à caractère public liés et nécessaires à l'activité de formation des chasseurs, ainsi qu'à la conservation de la faune et de la flore.
- Une construction destinée au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction de l'activité de formation des chasseurs autorisée.
- L'ensemble de ces constructions et installations est admis, dans la mesure où la totalité de leurs surfaces ne dépassera pas 150 m² d'emprise au sol.
- Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les dépôts de matériaux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières.

Dans le secteur Nj :

- Par unité foncière, une construction ou installation nécessaire à l'activité de jardinage dans la limite de 12 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nl :

- L'aménagement d'une aire de loisirs et sportives de plein air rentrant dans le cadre de la valorisation des milieux naturels.
- L'aménagement de structures légères (huttas, signalétique, aire de pique-nique, etc.) limitées à 4 m² d'emprise au sol et fermées sur trois côtés au maximum, nécessaires à la valorisation touristique et de loisirs de la vallée, dans la mesure où elles respectent la fragilité des milieux naturels et utilisent des matériaux rappelant les milieux environnants (bois plus particulièrement).

- La réfection, la réparation ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 10% de la SHON initiale si elles conservent la même destination.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, etc...) dans la mesure où ils s'insèrent convenablement au site.

Dans le reste de la zone :

- La réfection, la réparation, l'agrandissement dans la limite de 20% de la SHON initiale des constructions existantes, et le changement de destination si celui-ci reste conforme à la vocation de la zone.
- L'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés au maximum.
- L'aménagement des structures légères nécessaires à la valorisation touristique ou de loisirs des lieux.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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, etc...) dans la mesure où ils s'insèrent convenablement au site.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a) les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'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 ou citerne de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...),
 - b) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou recevoir une extension limitée à 20 m² de SHON, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 m de la D1001 – voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de l'agglomération - , et situés dans une bande de 100 m de la D1001 – voie classée de type 3 de la sortie de l'agglomération nord de Breteuil jusqu'au territoire d'Esquennoy (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) , devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Le long de la D1001 et de la D930, les accès directs sont interdits dans la mesure où ceux-ci peuvent être aménagés sur d'autres voies.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

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

Electricité et autres réseaux :

- Pour les constructions nouvelles, l'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public. Dans le secteur Ncy, il est, par ailleurs, admis un dispositif autonome d'alimentation électrique non rattaché au réseau électrique public.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Aucune construction ne doit être édiflée à moins de 75 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé de la D1001, de la D916 et de la D930, tel que représenté en annexe du dossier P.L.U. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- Dans les autres cas, les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions supérieures à 12 m² d'emprise au sol doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, à l'exception des aménagements autorisés en secteur Nl qui pourront venir s'implanter sur les limites séparatives.
- Les constructions supérieures à 50 m² d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés.
- Toutes constructions, clôtures ou plantations seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres de chaque berge de la Noye. Ce retrait est porté à 35 mètres pour les bâtiments voués à des animaux soumis au règlement sanitaire départemental.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur Nl et dans le cas d'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ou installations nécessaires à l'activité de jardinage ou de pêche, ainsi que la hauteur des structures légères (huttes, signalétique, aire de pique-nique, etc.), est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions nouvelles autorisées n'étant pas accolées à un bâtiment existant est limitée à 7 mètres au faîtage, mesurés à partir du sol naturel.

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Afin de prendre en compte la topographie naturelle du terrain, après un terrassement ou un déblaiement, le niveau du sol remanié sera analogue au niveau d'origine.



Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur.

Les abris pour animaux (fermé au maximum sur 3 côtés) isolés et liés à un pâturage de moins de 50 m² d'emprise au sol et les abris de jardin auront un aspect bois lasuré ton brun foncé. Les constructions ou installations nécessaires à l'activité de pêche auront un aspect bois lasuré ton brun foncé, gris ou vert sombre. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique semblable à celle utilisée pour le corps de l'abri. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales réalisée pour les communes de l'Oise Picarde, dans le cadre de l'OPAH. Cette plaquette est annexée au présent règlement et est consultable en mairie.

- Les façades :

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre ...) à l'exclusion du blanc pur. Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les briques seront de nuances rouges.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité.

Les bardages en tôle non peints sont interdits. Les teintes autorisées seront foncée (gris, vert ou gamme de brun).

- Annexes et dépendances

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Les toitures doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront végétale (type haies) composées d'essences courantes. Elles pourront s'accompagner d'un grillage vert posé sur poteau à profilé fin ou d'un muret en soubassement utilisant des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Dispositions diverses

Les capteurs solaires, climatiseurs, antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne seront autorisés que s'ils sont peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public. Ils seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

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

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles pourront être bordées de haies ou de bouquet d'arbres.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une autorisation devra être demandée à la commune avant toute intervention.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" ci-annexée et consultable en Mairie.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

GLOSSAIRE

- AFFOUILLEMENT
- ALIGNEMENT
- ANNEXE
- BAIES
- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)
- COMBLE
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
- DEPOT DE MATERIAUX
- DEROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)
- EMBLACEMENT RESERVE (ER)
- EMPRISE AU SOL
- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE
- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)
- EXHAUSSEMENT
- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- INSTALLATIONS CLASSEES
- LOTISSEMENT
- OPERATION GROUPEE
- SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)
- SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (SHON)
- VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)
- ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)
- ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

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

ALIGNEMENT

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

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

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

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

ANNEXE

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

BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

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

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

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

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

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

(Articles L.112-1, L.123-1, R.112-1, R.123-22, L.332-1 et R.332-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il correspond au rapport entre la surface de plancher hors-oeuvre nette (SHON) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (unité foncière).

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,50, il pourra être construit :

$1\ 000 \times 0,50 = 500\ \text{m}^2$ de plancher hors-oeuvre nette.

COMBLE

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

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

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

DEPOT DE MATERIAUX

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

DEROGATION

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

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

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

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

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

EMPLACEMENTS RESERVES

(se reporter à l'Article L.123-9 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

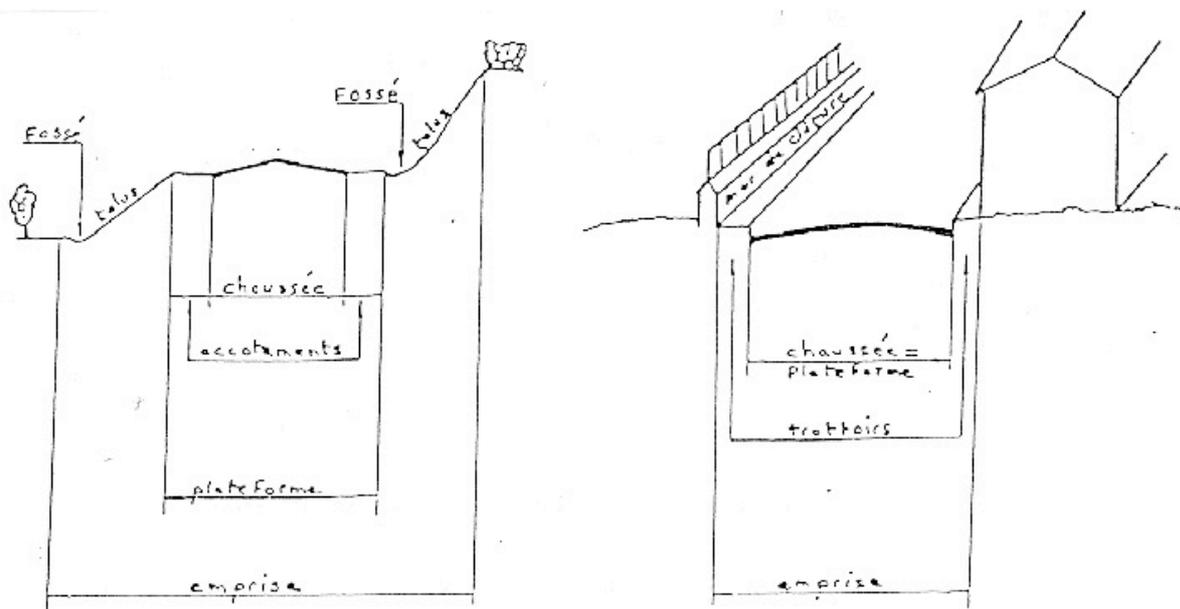
Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de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

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

EMPRISE AU SOL

Projection du bâtiment sur le sol.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE



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

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

(se reporter à l'Article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

INSTALLATIONS CLASSEES

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

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

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

LOTISSEMENT

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

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

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

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

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

OPERATION GROUPEE

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

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

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

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

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (SHON)

(Articles L.112-7 et R.112-2 du Code de l'urbanisme)

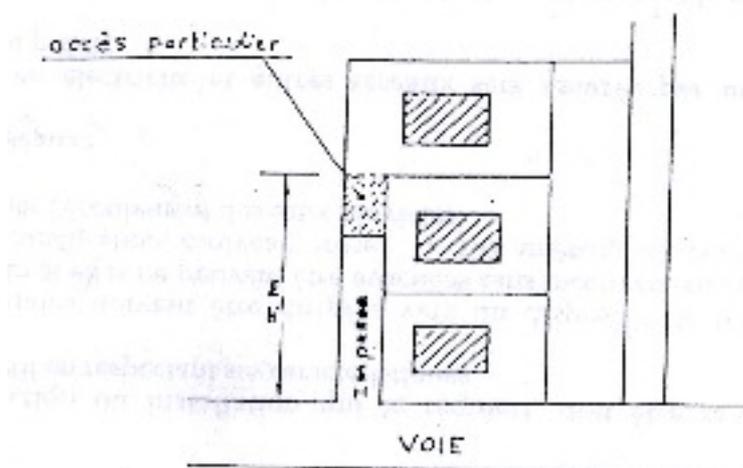
C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors-oeuvre brute, SHOEB) déduction faite des surfaces de plancher hors-oeuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageable pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée (porche, etc...),
- des bâtiments ou partie de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production,

- dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux dans la limite de 5 m² par logement,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des trois premiers points ci-dessus.

VOIE EN IMPASSE

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



VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

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

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

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

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

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

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

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

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFÉRE (ZAD)

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

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

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

EXTRAITS DU CODE CIVIL

ARTICLE 646

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

ARTICLE 647

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

ARTICLE 648

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

ARTICLE 663

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

ARTICLE 675

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

ARTICLE 676

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

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

ARTICLE 677

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

ARTICLE 678 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

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

ARTICLE 679 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

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

ARTICLE 682 Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

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



FICHE n°1
La maison de ville
à colombages



FICHE n°2
La maison de ville
en briques



S.M.O.P.

Syndicat Mixte de l'Oise Picarde



FICHE n°4
La maison rurale
en briques



FICHE n°5
La maison rurale
en pan de bois

FICHE n°6
La grange
ou annexes de l'habitation



En pan de bois - Clin
essentage en planche



En pan de bois caché
/ semi caché



En briques

Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
Opération Rénovation des Façades

PAGE9 - 90 rue de Paris 60430 NOAILLES Téléphone 03 44 03 00 28
Fax 03 44 03 00 29

LA MAISON DE VILLE A COLOMBAGES

Sujet d'étude n°1 : La maison de ville à colombages dans l'Oise Picarde

L'Oise en tant que département correspond avant tout à un découpage administratif de territoires. Géographiquement, il est situé au nord du bassin parisien entre la Canche, l'Oise, la Bèthune et le Thérain, et fait partie du même plateau crayeux, recouvert d'argile à silex.

Le style architectural naît tout naturellement de la nature des matériaux locaux, des moyens techniques et de l'art des bâtisseurs, mais aussi du climat, de la nature, du besoin de l'exploitation et de la mentalité des habitants.

Ce n'est qu'à partir du XV^e siècle qu'apparaissent des constructions à caractère urbain. La brusque progression démographique et les limites territoriales imposées à cette époque devaient provoquer la création d'un type de maisons hautes et étroites. La nécessité de construire rapidement, et à moindre frais des quartiers entiers, devint généraliser dans les villes la technique du pan de bois, d'origine rurale.

Sa situation :

- Sur le territoire de l'Oise Picarde, les constructions à colombages se regroupent sur deux zones importantes : à l'Ouest (Secteur de Crevecoeur-le-Grand) et au Nord jouxtant la Somme (Secteurs de Croissy-sur-Celle à Broys).

Ses matériaux :

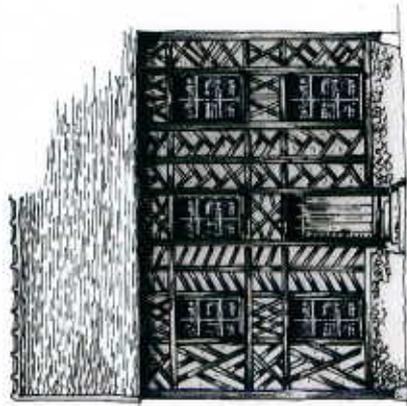
- En façade : Soubassement en briques, silex, moellons calcaires, craie dure. l'élevation (ossature) en pan de bois, avec un remplissage en torchis recouvert d'un enduit à la chaux (coloris ocre ou rosé).
- En toiture : Couverture en ardoise, provenant des Ardennes, de teinte violacée. Couverture en panne du Nord, de terre cuite de teinte orangée.

Sa volumétrie :

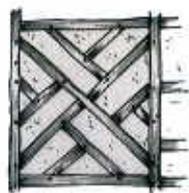
- Hauteur = Rez-de-chaussée + étage + combles.
- Largeur en façade inférieure à 10 m.

Son implantation :

- On la trouve le plus souvent au cœur de la ville ou du bourg centre, à proximité de l'église. L'organisation des habitations les plus anciennes suit naturellement le tracé des premières artères. La façade principale de la maison de ville est implantée en limite de la voie publique. Les maisons sont contiguës.
- Les cours et jardinets sont sur l'arrière de l'habitation, ainsi que les annexes. Ces ensembles ne sont pas visibles de la voie publique.



Exemple d'une maison de ville à colombages avec un décor très riche



Exemples d'assemblages par panneau

Le choix de la couleur

Le choix de la couleur n'est pas uniquement personnel, c'est avant tout une analyse de l'environnement et de l'architecture locale qui le détermine. La couleur contribue à l'harmonie et à l'authenticité de votre maison et à lui donner du caractère.

Les fenêtres, volets et portes forment un tout sur une façade. La couleur retenue pour ces trois supports doit être homogène, d'où l'importance de tenir compte de l'ensemble d'une construction, de ses façades, de sa couverture, et surtout de son environnement.

Identification de ma couverture



PALETTE DE COULEURS

De quelle couleur peindre les menuiseries de ma façade ? Et pour ma façade ?

The chart displays various color options for different parts of a facade, categorized by material and finish. It includes codes for 'Si ma façade est en bois', 'Si ma façade est en pierre', 'Si ma façade est en brique', and 'Si ma façade est en plâtre'. It also includes a section for 'Si je veux peindre mes volets et mes fenêtres' with options for 'VOILETS' and 'FENÊTRES'. The colors are arranged in a grid with corresponding alphanumeric codes (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z).

Document conçu par l'AGE9 pour le compte du Syndicat Mixte de l'Oise Picarde

Élé. 017 - du 3 Janvier 1977 sur l'architectonique. Art. 1^{er} - L'architectonique est une expression de la culture. La création architectonale, la qualité des constructions, leur insertion dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

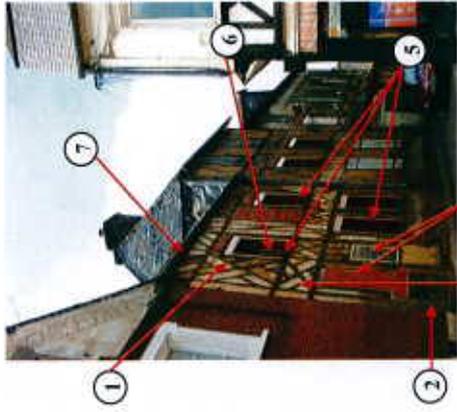
Les démarches à suivre. Une Déclaration de Travaux ou un permis de construire (selon la voirie) doit être établie pour toute modification de l'aspect architectural des maisons (ornementaire, plan de maison, système de l'escalier (loggia) et avant-toit). Cette déclaration nécessite des administrations compétentes (maire, service départemental de l'architecture et l'ADDE) et vous protège contre des éventuelles plaintes pouvant émaner de tiers.

Bibliographie :
 Les Maisons Paysannes de l'Oise / A. et R. Rogard Paris : Ed. Eyrolles, 1994
 Le bâtiment ancien en Picardie Oise / H. Lamy, 1989

Architectes des bâtiments de France Palais National (61 200) Compiègne, Tél. 03 44 38 69 40
 et l'Association Maisons Paysannes de l'Oise (MPO), 16 rue de l'Abbaté, Gelle, 60100 BEAUVAIS, Tél. 03 44 45 77 74

Fiche n°1 La maison de ville à colombages

Etat de l'existant



Maison à ossature en bois de section moyenne (entre 12 et 25cm), se présentant sous la forme d'un Rez-de-chaussée + Étage + Combles.

- 1 La façade est en pan de bois, ce qui donne un aspect gracieux et solide à l'ensemble. La section des bois nous prouve que dans sa régularité, celui-ci a été réalisé pour être vu.
- 2 Le soubassement est en brique jointoyée au mortier de ciment gris. Les abois en pierre dure (sous les poteaux en bois verticaux), ainsi que les briques, sont complètement ternis par la salissure.
- 3 L'enduit de finition, à base de chaux aérienne légèrement teinté blanc ocré, est en mauvais état, et n'assure plus l'étanchéité du torchis.
- 4 D'anciennes ouvertures ont été rebouchées par de la brique creuse de teinte rouge orangée, et l'ancienne porte d'entrée a été condamnée. Un apport d'éclairage naturel est assuré par des pavés en verre.
- 5 L'élargissement des baies (fenêtres) a sensiblement modifié l'aspect général de la façade en provoquant une destruction du décor en pan de bois.
- 6 Les fenêtres actuelles sont en bois, avec des petits carreaux (trop nombreux), les appuis de fenêtre sont également en bois.
- 7 La couverture est en ardoise.

Le volet en Picardie

The diagrams illustrate various window configurations and shutter types. On the left, there are four window types labeled 'Volet plein', 'Volet 2 barreaux', 'Volet 3 barreaux', and 'Volet 4 barreaux'. On the right, there are two window types labeled 'Volet à persiennes pour étage' and 'Persiennes en pierre brute (pas urbain) pour rez-de-chaussée'. Below these, there are two larger diagrams showing window frames with shutters, labeled 'Persiennes en bois à l'ancienne' and 'Persiennes en bois à l'ancienne'.

Prescriptions en vue de l'amélioration de l'habitat

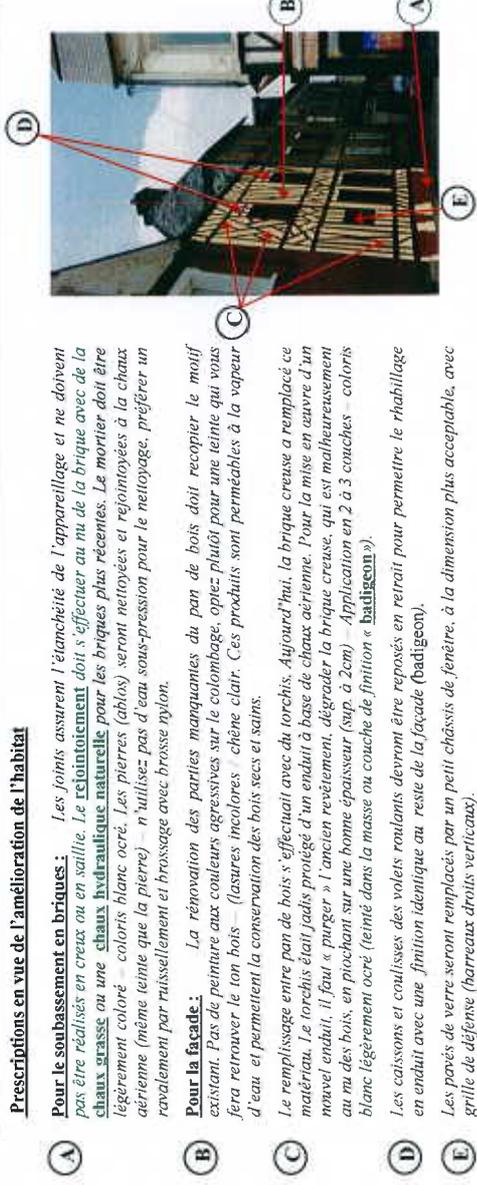
Pour le soubassement en briques : Les joints assurent l'étanchéité de l'appareillage et ne doivent pas être réalisés en creux ou en saillie. Le rejointoiment doit s'effectuer au nu de la brique avec de la chaux grasse ou une chaux hydraulique naturelle pour les briques plus récentes. Le mortier doit être légèrement coloré - coloris blanc ocré. Les pierres (abois) seront nettoyées et rejointoyées à la chaux aérienne (même teinte que la pierre) - n'utilisez pas d'eau sous pression pour le nettoyage, préférez un ravalement par ruissellement et brossage avec brosse nylon.

Pour la façade : La rénovation des parties manquantes du pan de bois doit recopier le motif existant. Pas de peinture aux couleurs agressives sur le colombage, optez plutôt pour une teinte qui vous fera retrouver le ton bois - (surtout incolores - chêne clair. Ces produits sont perméables à la vapeur d'eau et permettent la conservation des bois secs et sains).

Le remplissage entre pan de bois s'effectue avec du torchis. Aujourd'hui, la brique creuse a remplacé ce matériau. Le torchis était jadis protégé d'un enduit à base de chaux aérienne. Pour la mise en œuvre d'un nouvel enduit, il faut « purger » l'ancien revêtement, dégrader la brique creuse, qui est malheureusement au nu des bois, en piochant sur une bonne épaisseur (sup. à 2cm) - Application en 2 à 3 couches - coloris blanc légèrement ocré (teinté dans la masse ou couche de finition « badigeon »).

Les caissons et coulisées des volets roulants devront être reposés en retrait pour permettre le rhabillage en enduit avec une finition identique au reste de la façade (badigeon).

Les pavés de verre seront remplacés par un petit châssis de fenêtre, à la dimension plus acceptable, avec grille de défense (barreaux droits verticaux).





FICHE n°1
La maison de ville
à colombages



FICHE n°2
La maison de ville
en briques



S.M.O.P.

Syndicat Mixte de l'Oise Picarde

STAGIERE 03



FICHE n°4
La maison rurale
en briques



FICHE n°5
La maison rurale
en pan de bois

FICHE n°6
La grange
ou annexes de l'habitation



En pan de bois - Ciel
essentage en planche



En pan de bois caiche
/ mural caiche



En lambris

Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
Opération Rénovation des Façades

LA MAISON DE VILLE EN BRIQUE

Sujet d'étude n°2 : La maison de ville en brique dans l'Oise Picarde

L'Oise en tant que département correspond avant tout à un découpage administratif de territoires. Géographiquement, il est situé au nord du bassin parisien entre la Seine, l'Oise, la Bèthune et le Thérain, et fait partie du même plateau crayeux; reconstruit d'argile à silex.

Le style architectural naît tout naturellement de la nature des matériaux locaux: des moyens techniques et de l'art des bâtisseurs, mais aussi du climat, de la nature, du besoin de l'exploitation et de la mentalité des habitants.

Les constructions en briques ont sensiblement modifié l'image de nos campagnes. La brique moderne, de teinte uniforme et de calibre égal, a accentué cette nouvelle identité urbaine.

Sa situation :

- Sur le territoire de l'Oise Picarde : c'est à partir de la fin du XVIIe siècle que l'architecture de briques et pierres, de caractère classique, apparaît dans les campagnes. Les chaînages de pierre sur fond de brique sont plus fréquents.
- Dans la seconde moitié du XIXe siècle, on bâtra beaucoup en briques, chaînages, harpages, bandeaux et corniches, toiture ardoise.
- Au début du XXe siècle, l'industrialisation faisant, la brique s'approprie, sa teinte est uniforme, on accentue les reliefs sur les chaînages, harpages, bandeaux et corniches (modénature).

Ses matériaux :

- En façade : Soubassement et élévation en brique, linteau en ars surbaissé, avec ou sans clef de voûte en pierre. Appuis de fenêtre également en briques.
- En toiture : L'ardoise laissera peu à peu sa place à la tuile mécanique.

Sa volumétrie :

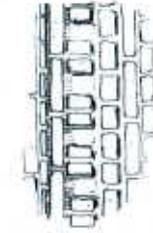
- Hauteur = Rez-de-chaussée + étage + combles.
- Largeur en façade inférieure à 10 m.

Son implantation :

- La façade principale est implantée en limite de propriété sur voie publique et en alignement. Ce nouveau mode de construction a sûrement permis de remplacer des constructions en mauvais état et de poursuivre l'extension de ce qui allait devenir la ville.
- Jardinnet ou cour sont sur l'arrière de l'habitation, non visibles de la voie publique.

LES CORNICHES EN BRIQUES

exemples d'appareillages



La brique silico-calcaire, de couleur claire, utilisée en association avec la brique rouge - Brique de teinte orangée (pas de brique léopard - flammée).



La brique cuite au charbon, d'une teinte rouge uniforme.

Le choix de la couleur

Le choix de la couleur n'est pas uniquement personnel, c'est avant tout une analyse de l'environnement et de l'architecture locale qui le détermine. La couleur contribue à l'harmonie et à l'authenticité de votre maison et à lui donner du caractère.

Les fenêtres, volets et portes forment un tout sur une façade. La couleur retenue pour ces trois supports doit être homogène, d'où l'importance de tenir compte de l'ensemble d'une construction, de ses façades, de sa couverture, et surtout de son environnement.

Identification de ma couverture



PALETTE DE COULEURS

De quelle couleur peindre les menuiseries de ma façade ? Et pour ma façade ?

NUMÉRIQUE : ces références de couleurs sont celles des peintures ASTRA, SIKKENS, Dapures fabriquées dans les mêmes usines. **Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise.** Architectes des bâtiments de France, Palais National (60 200) Compiègne (Tel. 03 44 38 09 40) et l'Association Maisons Paysannes de l'Oise (MPO) 16 rue de l'Abbé Cellier 60100 BEAUVAINS (Tel. 03 44 45 77 74)

Lot n°2 - du 3 janvier 1977 sur l'archéologie - Art. 1^{er} - L'archéologie est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité de construction, leur insertion dans le milieu environnemental, le respect des paysages naturels en urbanisme ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

Les démarches à suivre : Une Déclaration de Travaux ou un permis de construire (selon les cas) doit être établi pour toute modification de l'étape architecturale des maisons (formulaires, plan de situation, plan de masse, schéma de l'existant (logé) et un plan) Cette déclaration nécessite les administrations compétentes (maître, service départemental de l'architecture et DDE) et vous protège contre les éventuelles plaintes pouvant émaner de tiers.

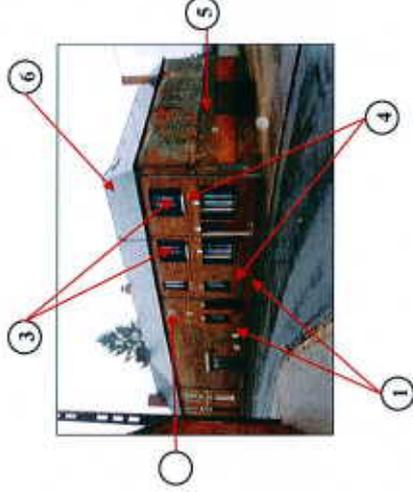
Bibliographie : Les Maisons Paysannes de l'Oise / A. et B. Boyard Puri / Ed. Eyrolles, 1994
Le bâti ancien en Picardie Oise / FIDF, Limage, 1983

Fiche n°2 La maison de ville en briques

Etat de l'existant

Maison en briques rouges, appareillage « losangé Picard », se présentant sous la forme d'un Rez-de-chaussée + combles, ou Rez-de-chaussée + Etage + combles.

- 1 La façade n'a pas subi de transformation importante, cependant l'ancien porche (entrée charretière) a été réutilisé pour la création d'une porte d'entrée et 1 fenêtre. (Division de cet ensemble en deux logements).
- 2 Une ouverture en pavé de verre a été créée au-dessus de l'ancien porche.
- 3 Les fenêtres sont en bois, et à deux vantaux (grands carreaux).
- 4 Certains appuis de fenêtre en briques ont été peints. Pose d'appuis préfabriqués en briques (teinte orangée), de faible épaisseur.
- 5 Le pignon est en mauvais état. (trace d'un ancien mortier bâtarde), la brique est très abîmée, jointoiement dégradé.
- 6 La couverture actuelle est en ardoise.



Modef « Losangé Picard »
Une rangée de boudisses largeur 110 mm.
Une rangée de pannes longueur 220 mm.
(Croisement des joints des pannes, dans un rang sur deux)

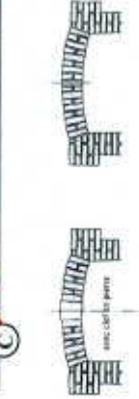
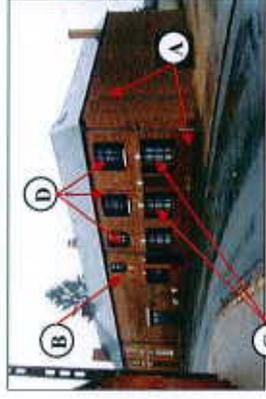
Fenêtre trop carrée
Pas de volet en « Z ».

Préconisations pour les fenêtres à deux vantaux
Appui de boudisse préfabriqué en brique (teinte orangée) de faible épaisseur.
Appui de pannes préfabriqué en brique (teinte orangée) de faible épaisseur.
Largeur 400 mm x 1,24 m hauteur 1200 mm

Préconisations pour les pignons
Pignon en brique (teinte orangée) de faible épaisseur.
Appui de boudisse préfabriqué en brique (teinte orangée) de faible épaisseur.
Largeur 400 mm x 1,24 m hauteur 1200 mm

Prescriptions en vue de l'amélioration de l'habitat

- A** Pour la façade en briques : Les joints assurent l'étanchéité de l'appareillage, ils ne doivent pas être réalisés en creux ou en saillie. Le rejointoiement s'effectue au ns de la brique, avec de la chaux grasse ou hydraulique naturelle pour les briques plus récentes. Le mortier doit être légèrement coloré – couleur blanc ocre.
Les briques abîmées sur le pignon doivent être placées sur une épaisseur supérieure à 8 cm, et remplacées par des briques (mûles) en respectant le motif existant (losangé Picard).
Certains tableaux des ouvertures au rez-de-chaussée ont été cimentés et peints en blanc pour une meilleure intégration, ces tableaux peuvent être repris en brique (même teinte et gabarit).
Les parés de verre seront remplacés par un petit châssis en bois - 1 vantail (largeur 40 x hauteur 60 cm) - petit bois division à 4 carreaux.
- B** Des petits bois seront placés sur les vantaux (partition Picarde, 6 carreaux).
- C** Pose de volets sur les ouvertures non équipées (respecter 1/3 supérieur percé en un rez-de-chaussée, et persienne à étage), repeindre les volets de la même couleur que les volets existants conservés.
- D** La couleur actuelle des menuiseries, se marie très bien à la brique. Cependant les fenêtres pourront être repeintes en gris moyen (gris légèrement bleuté), et les portes reprendront la même teinte que les volets – voir palette des couleurs.



Les linteaux en briques en arc de cercle
Avec ou sans linteaux



FICHE n°1
La maison de ville
à colombages



FICHE n°2
La maison de ville
en briques



FICHE n°3

LA MAISON DE STYLE BOURGEOIS

Sujet d'étude n°3: La maison de style bourgeois

L'Oise en tant que département correspond avant tout à un découpage administratif de territoires. Géographiquement, il est situé au nord du bassin parisien entre la Seine, l'Oise, la Bèlaine et le Thérain, et fait partie du même plateau creusé, recouvert d'argile à silex. Le style architectural nait tout naturellement de la nature des matériaux locaux: des moyens techniques et de l'art des bâtisseurs, mais aussi du climat, de la nature, du besoin de l'exploitation et de la mentalité des habitants. Ce type de construction a sensiblement modifié l'image de nos campagnes, et a accentué cette nouvelle identité qui s'est dessinée sur le territoire.

Sa situation:

- Sur le territoire de l'Oise Picarde : c'est à partir du XVIIe siècle que l'architecture de briques et pierres, de caractère bourgeois, apparaît dans les campagnes. Les chaînages de pierre sur fond de brique sont plus fréquents. C'est une architecture empruntée au château, palais, pavillon de chasse, une architecture bourgeoise.
- Au XIXe siècle, on bâtra beaucoup en maïnant, ou non, la pierre de taille et la brique (chaînages, harpages, bandeaux et corniches) avec une toiture ardoise.
- L'industrialisation faisant, la brique s'approprie au même rang que la pierre de taille. Sa teinte est plus uniforme. On accorde les reliefs sur les chaînages, harpages, bandeaux et corniches (modénature) – L'utilisation de la pierre de taille se raréfie.

Ses matériaux:

- En façade : Soubassement et élévation, linteau en arc surbaissé ou droit, sont souvent en briques ou en pierres de taille. Les appuis de fenêtre sont également en briques ou en pierres.
- En toiture : On rencontre souvent des toitures de 2 à 4 pentes (inclinaison à 45°), ou une toiture mansardée (brisis et terrasson) – la couverture est en ardoise, en pose droite – Une lucarne centrale ouvragée (ou plusieurs), avec pour châssis de toit des ouvertures en « Œil de bœuf » qui pouvaient être également ouvragés.

Sa volumétrie:

- Hauteur = Rez-de-chaussée + étage + combles.
- Longueur en façade 12 m.
- Les ouvertures de la façade sont alignées verticalement et horizontalement. La porte d'entrée est toujours centrée sur la façade – pour marquer l'entrée et accessoirement pour se protéger de la pluie, les marquises ouvragées font leur apparition.

Son implantation:

- La maison bourgeoise est très souvent implantée au cœur de la parcelle, contrairement aux autres constructions, sur un terrain plus étroit.
- Sur l'avant : une cour, un jardinnet, et sur l'arrière une étendue plus importante : jardin arboré.



FICHE n°4
La maison rurale
en briques



FICHE n°5
La maison rurale
en pan de bois

FICHE n°6

La grange
ou annexes de l'habitation



En pan de bois – Clin
-charriage en planche
/ ainsi caché



En briques

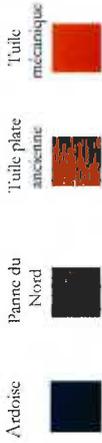


En briques

Le choix de la couleur

Le choix de la couleur n'est pas uniquement personnel, c'est avant tout une analyse de l'environnement et de l'architecture locale qui le détermine. La couleur contribue à l'harmonie et à l'authenticité de votre maison et à lui donner du caractère. Les fenêtres, volets et portes forment un tout sur une façade. La couleur retenue pour ces trois supports doit être homogène, d'où l'importance de tenir compte de l'ensemble d'une construction, de ses façades, de sa couverture, et surtout de son environnement.

Identification de ma couverture



PALETTE DE COULEURS

De quelle couleur peindre la maison ? Et pour ma façade ?

NUANCEUR : ces références de couleurs sont celles des peintures ASTRAL, SIKKENS. D'autres fabricants distribuent les mêmes teintes. **PALETTE DE COULEURS** élaborées en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine de l'Oise. Architectes des bâtiments de France Palais National (60 200 Compaigne Tél. 03 44 38 69 40) et l'Association Maisons Paysannes de l'Oise (MPO) 10 rue de l'Abbe Gellée (60 040 BEAUVASTEL Tél. 03 44 45 77 74)

Loi n° 103 du 3 janvier 1977 sur l'architecture : « Art. 1^{er} - L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. »

Les démarches à suivre : Une Déclaration de Travaux ou un permis de construire (selon les cas) doit être étudié pour toute modification de l'aspect architectural des maisons (formulaires, plan de situation, plan de masse, schéma de l'existant (façades) et avant-projet). Cette déclaration requiert les administrations compétentes (maire, service départemental de l'architecture et DDE) et vous protège contre les éventuelles plaintes pouvant émaner de tiers.

Bibliographie : Les Maisons Paysannes de l'Oise / A. et R. Bagnat Paris : Ed. L'Épave, 1994. Le bâti ancien en Picardie Oise / EDI : L'Image, 1993.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Opération Rénovation Façades
PAGE9 - 90 rue de Paris 60430 NOAILLES Tél. 03 44 03 00 28 - Fax 03 44 03 00 29

Fiche n°3 La maison de style bourgeois

État de l'existant

C'est une maison qui se présente sous la forme d'un Rez-de-chaussée + 1 étage + Comble.
1 La façade (soubassement compris), est en briques rouges de teinte uniforme. Le jointoiment des briques est très dégradé.

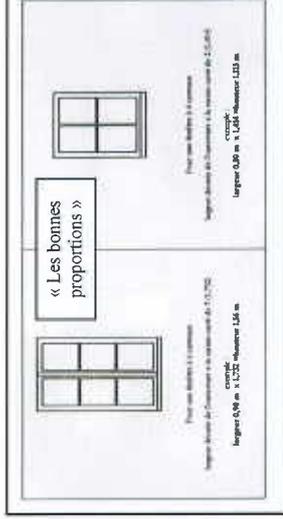
2 Les ouvertures sont bien proportionnées = (alignements verticaux et horizontaux en symétrie).

3 Les volets métalliques repliables (en accordéon) : 1/3 persenné au rez-de-chaussée, et persenné à l'étage. La peinture est en mauvais état.

4 La couverture de la toiture est en ardoise. Celle-ci est également en mauvais état. une lucarne centrale en brique et pierre, 1 œil de bœuf de part et d'autre de la lucarne.

5 Les souches de cheminée sont de fortes proportions, elles sont de forme rectangulaire et ont été réalisées en brique rouge de teinte uniforme, le jointoiment est en mauvais état.

6 Les briques de chaînages sont de teinte rouge violacée. Le bandeau principal, la corniche, les clefs de voûte des linteaux, les appuis et leurs corbeaux, sont en pierre de taille.



Exemple d'un mur en brique

Zone dégratée

Exemple d'un mur rejointoyé

Colours des joints légèrement blanchis - œufs

Préconisations en vue de l'amélioration de l'habitat

1 Les joints assurent l'étanchéité de l'appareillage, ils ne doivent pas être réalisés en creux ou en saillie. Le rejointoyement se fait au mortier de chaux grasse après dégraissage des joints détériorés. Le mortier doit être réalisé dans un coloris légèrement blanc ocre. Pour les briques très abîmées, les remplacer par une brique identique de même nature (teinte, dimensions) - Le nettoyage de la brique doit se faire sans agressivité (pas d'eau sous pression, car la brique a été montée à la terre (argile) - nettoyage à l'eau clair) - Utilisation d'un mortier prêt à l'emploi est envisageable (respecter le coloris blanc - ocre).

2 Les fenêtres sont certainement à remplacer (existant en bois - simple vitrage) - Le remplacement de ces menuiseries devra se faire à l'identique - sauf pour le double vitrage (Pas de précaire qui cache votre ancien bâti, et qui diminue la surface d'éclairement) - Respecter les pentes bois sur les nouvelles menuiseries (partition Picarde - division 6 carreaux).

3 L'adaptation de volets persennés (2 battants) n'est pas envisageable, car la richesse architecturale serait malheureusement notée sous ce type de volet. Conserver le même type de volets repliables.

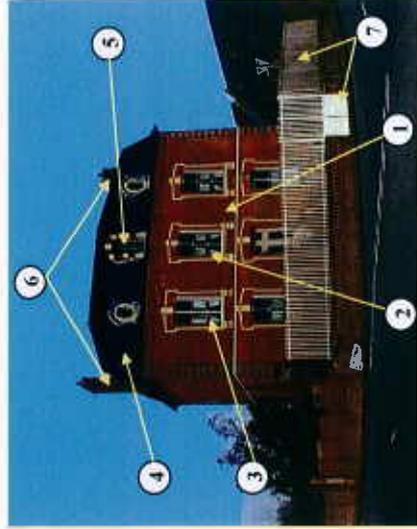
4 Éviter les volets roulants (sauf si le coffre est posé à l'intérieur de l'habitation pour être entièrement invisible de l'extérieur), les coulisses doivent rester également à l'aire équipée vos nouvelles menuiseries de vitrage de sécurité est également envisageable.

5 La couverture sera entièrement refaite - Les voliges également remplacées - Les nouvelles ardoises auront le même format que les anciennes, en respectant la teinte bleutée à noire. Le zinc devra être entièrement caché (arcs et fâlage).

6 La lucarne centrale sera rejointoyée. Procéder au nettoyage de la pierre et de la brique, sans agressivité (pas d'eau sous pression), par ruissellement - (Pour le rejointoyement voir poste 1)

7 Les souches de cheminées seront rejointoyées (voir poste 1).

8 La clôture est à nettoyer et à rependre - coloris gris moyen - Rejointoyement du mur de clôture en brique - (voir poste 1).





FICHE n°1
La maison de ville
à colombages



FICHE n°2
La maison de ville
en briques



S.M.O.P.

Syndicat Mixte de l'Oise Picarde

LA MAISON RURALE EN BRIQUE

La maison rurale en brique dans l'Oise Picarde

L'Oise en tant que département correspond avant tout à un découpage administratif de territoires. Géographiquement, il est situé au nord du bassin parisien entre la Canche, l'Oise, la Bellouane et le Thérain, et fait partie du même plateau agricole, recouvert d'argile à siles.

Le style architectural naît tout naturellement de la nature des matériaux locaux, des moyens techniques et de l'art des bâtisseurs, mais aussi du climat, de la nature, du besoin de l'exploitation et de la mentalité des habitants. Les constructions en briques ont sensiblement modifié l'image de nos campagnes. La brique moderne, de forme uniforme et de calibre égal, a accentué cette nouvelle identité urbaine.

L'organisation des habitations sur le territoire a suivi tout naturellement son axe principal (nc). La façade principale est implantée en limite de propriété sur voie publique (réflexion plus urbaine). Ce nouveau mode de construction a fortement contribué au renouveau d'une typologie locale et à la poursuite d'une cohérence dans l'extension du bâti en milieu rural.

- Sur le territoire de l'Oise Picarde, c'est à partir de la fin du XVIIIe siècle que l'architecture de brique et pierre, de caractère classique, apparaît dans les campagnes. Les chaînages de pierre sur fond de brique sont plus fréquents.
- Dans la seconde moitié du XIXe siècle, on bâtit beaucoup en briques, chaînages, harpages, bandeau et corniche, toiture d'ardoise.

Ses matériaux :

- En façade : Soubassement et élévation en briques, linteau en arc surbaissé, avec ou sans clef de voûte en pierres. Appuis de fenêtre sont également en briques.
- En toiture : L'ardoise en pose droite ou losangée laissera peu à peu sa place à la tuile mécanique.

La tuile plate ancienne est encore existante sur certaines constructions.

Sa volumétrie :

- Hauteur = hauteur toiture proportionnelle à la hauteur de la façade.
- Largeur du pignon inférieure ou égale à 7m, le peu de largeur des pièces permet un bon éclairage de l'intérieur.

Son implantation :

- Ces constructions sont souvent implantées dans le prolongement de granges existantes (limite sur rue), mais condamnent également certaines façades à une mauvaise exposition (peu d'ouverture sur rue – orientation nord).
- Nouvelle distribution des annexes (corps de ferme).

FICHE n°4
La maison rurale
en briques



FICHE n°5
La maison rurale
en pan de bois



FICHE n°6
La grange
ou annexes de l'habitation



En pan de bois - Clin
essuyage en plâtre



En pan de bois caché
/ essuyé carrelé



En briques

Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
Opération Rénovation des Façades



FICHE n°1
La maison de ville
à colombages



FICHE n°2
La maison de ville
en briques



FICHE n°3

LA MAISON RURALE EN PAN DE BOIS

Sujet d'étude n°5 : La maison rurale en pan de bois

L'Oise en tant que département correspond avant tout à un découpage administratif de territoires. Géographiquement, il est situé au nord du bassin parisien entre la Seine, l'Oise, la Béthune et le Thérain, et fait partie du même plateau creusé, recouvert d'argile et silex.

Le style architectural naît tout naturellement de la nature des matériaux : locaux, des moyens techniques et de l'art des bâtisseurs, mais aussi du climat, de la nature, du besoin de l'exploitation et de la mentalité des habitants.

Bâties dans une zone bien délimitée, les villages gardent souvent une structure traditionnelle de petit village très peu dispersée. La rue principale est bordée par une succession d'exploitations agricoles à cour fermée d'un même type. Les bâtiments sont sur la rue et implantés de part et d'autre d'une grande porte d'accès à la cour formant porche. La maison d'habitation se trouve au fond de la parcelle. Dans les constructions anciennes, les ouvertures des habitations de la façade principale sont le plus souvent orientées au sud pour une meilleure exposition.

De proportions très allongées, ne comportant qu'un rez-de-chaussée (de plain pied), ce genre de construction est celui qui répond le mieux aux implantations des villages des deux tiers nord de l'Oise.

Sa situation :

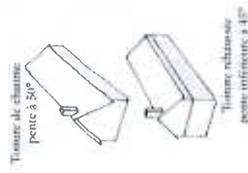
- On retrouve ce type de construction sur tout le territoire de l'Oise Picarde. Les constructions les plus anciennes sont caractérisées par la forte section des bois.

- Il faut différencier 3 types de constructions, à savoir :
 - en pan de bois entièrement visible,
 - en pan de bois demi caché,
 - en pan de bois entièrement caché.

Ses matériaux :

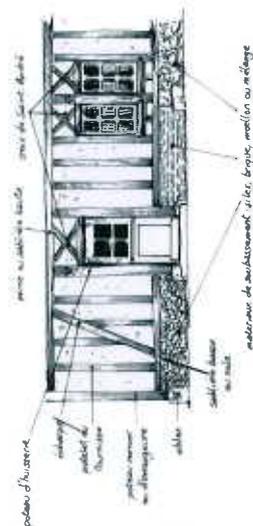
- En façade : Soubassement en briques, silex, moellons calcaires, craie dure. Elevation (ossature) en pan de bois, avec un remplissage en torchis recouvert d'un enduit à la chaux (coloris ocre ou rosé).
- En toiture : L'ardoise, provenant des Ardennes, de teinte violacée. La panne, de teinte orangée.

Sa volumétrie :



Son implantation :

- Les bâtiments sur la rue (granges, dépendances) sont construits en limite de la voie publique, c'est une caractéristique des villages picards.



FICHE n°4
Les maisons rurales en briques



FICHE n°6
La grange ou annexe de l'habitation



En pan de bois - Clin essentage en planche / semi caché

FICHE n°5
La maison rurale en pan de bois



En bois

Le choix de la couleur

Le choix de la couleur n'est pas uniquement personnel, c'est avant tout une analyse de l'environnement et de l'architecture locale qui le détermine. La couleur contribue à l'authenticité de votre maison et à lui donner du caractère. Les fenêtres, volets et portes forment un tout sur une façade. La couleur retenue pour ces trois supports doit être homogène, d'où l'importance de tenir compte de l'ensemble d'une construction, de ses façades, de sa couverture, et surtout de son environnement.

Identification de ma couverture



PALETTE DE COULEURS

Et pour ma façade ?

De quelle couleur peindre les menuiseries de ma façade ?

Document conçu par PAGE9 pour le compte du Syndicat Mixte de l'Osé Picarde

SI ANCIEN : ses références de couleur sont celles des peintures ASTRAL, SIKKENS. D'autres fabricants distribuent les mêmes peintures. Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine de l'Osé. Architectes des bâtiments de France, Palais National 60 200 Compiègne Tél. 03 44 38 69 40 et l'Association Maisons Paysannes de l'Osé (MPO) 16 rue de l'abbé Gallée 60 000 BEAUVAIS Tél. 03 44 45 77 74

Loi n° 77-1253 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 dans le milieu urbain, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine ont d'être protégés.

Les démarches à suivre : Une Déclaration de Travaux en un permis de construire (selon la loi) doit être établie pour toute modification de l'aspect architectural des maisons (formulaire, plan de situation, plan de masse, volume de l'existant (façade) et annexe). Cette déclaration requiert les administrations compétentes (maître, service départemental de l'architecture et DDT) et sera protégée contre les éventuelles plaintes par une décision de refus.

Bibliographie :

Les Maisons Paysannes de l'Osé / A. et R. Bogaud Terns / Ed. L'Épître, 1994
Le bâti ancien en Picardie Osé / EDJ / L'Épître, 1985

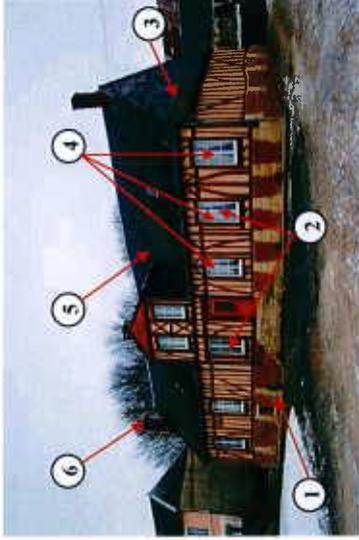
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Opération Rénovation Façades
PAGE9 - 90 rue de Paris 60430 NOAILLES Tél. 03 44 03 00 28 - Fax 03 44 03 00 29

Fiche n°5 La maison rurale en pan de bois

Etat de l'existant

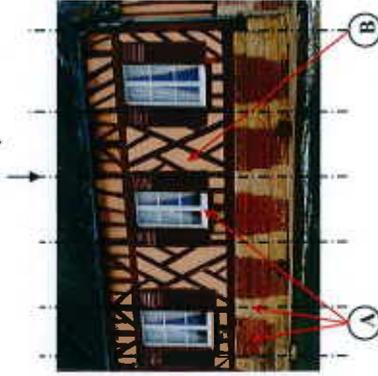
Maison à ossature bois de section moyenne (entre 12 et 25 cm), se présentant sous la forme d'un Rez-de-chaussée + combles (le plus souvent les combles ont été relaissés).

- La façade principale est orientée à l'ouest (pluie). Le sous-bassement est en briques rouges de teinte uniforme. On retrouve en très grand nombre les **ADIOS** qui, à l'origine, se trouvaient sous les poteaux soutenant les
- Les appuis de fenêtres sont en bois (tablette de faible épaisseur).
- La façade avant et arrière ainsi qu'un des pignons sont en pan de bois - Un essentage en ardoise sur le pignon protège celui-ci des agressions climatiques, avec en partie basse un auvent (relevé).
- Les ouvertures sont réparties sur toute cette façade, les fenêtres sont en PVC - couleurs blanc - Ces fenêtres ne sont pas équipées de volets. La porte d'entrée est vitrée, (imposée en partie haute) l'accès à cette habitation se fait par un porron en pierre de taille sans garde de corps.
- La couverture est en ardoise, avec 1 grande lucarne centrale et des châssis de toit (tabatière) - Les gouttières et les descentes d'eau pluviale sont récentes.
- Les souches de cheminées sont en briques rouges de teinte uniforme.



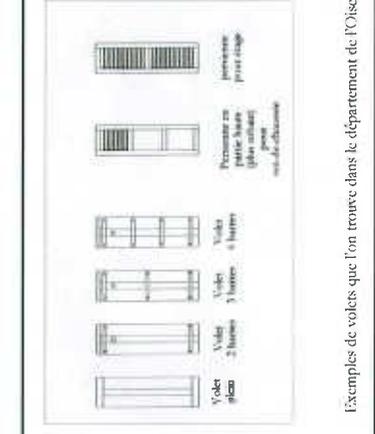
Exemple : La photo a été restaurée par ordinateur

Recherche d'un motif pour le colombage, adaptation des fenêtres dans l'existant, volet 1/3 supérieur percé, tracé des axes ablos + poteaux



Prescriptions en vue de l'amélioration de l'habitat
Le sous-bassement en briques : Les joints assurent l'étanchéité de l'appareillage, et ne doivent être réalisés en creux ou en saillie. Le rejointonnement s'effectue au nu de la brique, avec de la chaux grasse ou hydraulique naturelle pour les briques plus récentes. Le mortier doit être légèrement coloré - couleurs blanc ocre.
Il faut d'abord procéder au dégraisage des joints sur une profondeur supérieure à 2 cm. Ne pas utiliser de jet d'eau sous pression (trop violent pour ce genre d'ouvrage dont la brique a été montée à la terre) - Il faut que le support soit mouillé avant de commencer le rejointement, bien surter les joints et remplir jusqu'à ras de la brique.
Les souches de cheminées doivent être également rejointoyées (dém sous-bassement).
Les pierres (ablos) seront rejointoyées et rejointoyées à la chaux grasse (peine tuine que la pierre).
Les appuis de fenêtre écarté à l'origine en bois (chêne, châtaignier sup. à 5 cm), ils doivent être légèrement inclinés vers l'extérieur, pour permettre à l'eau de s'évacuer rapidement.
La saignée intérieure a été coupée (au dessus des fenêtres) - Il ne fallait pas toucher à la structure en pan de bois, il aurait fallu redescendre les fenêtres pour respecter un alignement horizontal (voir photo reconstituée ci-contre) - Les poteaux ne sont plus alignés sur les ablos.
Cette façade orientée à l'ouest était encore recouverte d'un enduit, il y a quelques années. Ce n'est pas forcément la bonne solution, que de rendre apparente une structure qui risque de souffrir des intempéries.
Le torçis a été remplacé par un remplissage en briques creuses, et l'enduit qui le recouvre est un cadour moderne. Cette structure souffre d'incompatibilité, car le bois a toujours tendance à bouger, créant ainsi une fissuration du matériau de remplissage et de son enduit (selon un climat avec du joint mastic transluide ?) - ce qui n'empêchera les infiltrations que sur un court terme.
Ce enduit a été posé en retrait entre les pans de bois, ce qui favorise la stagnation de l'eau sur les pièces de bois horizontales. Les enduits n'ont vraiment toujours au nu des bois.

- Volets 2 battants
- Volet 3 battants
- Volet 4 battants
- Volet 5 battants
- Volet 6 battants
- Volet 7 battants
- Volet 8 battants
- Volet 9 battants
- Volet 10 battants
- Volet 11 battants
- Volet 12 battants
- Volet 13 battants
- Volet 14 battants
- Volet 15 battants
- Volet 16 battants
- Volet 17 battants
- Volet 18 battants
- Volet 19 battants
- Volet 20 battants
- Volet 21 battants
- Volet 22 battants
- Volet 23 battants
- Volet 24 battants
- Volet 25 battants
- Volet 26 battants
- Volet 27 battants
- Volet 28 battants
- Volet 29 battants
- Volet 30 battants
- Volet 31 battants
- Volet 32 battants
- Volet 33 battants
- Volet 34 battants
- Volet 35 battants
- Volet 36 battants
- Volet 37 battants
- Volet 38 battants
- Volet 39 battants
- Volet 40 battants
- Volet 41 battants
- Volet 42 battants
- Volet 43 battants
- Volet 44 battants
- Volet 45 battants
- Volet 46 battants
- Volet 47 battants
- Volet 48 battants
- Volet 49 battants
- Volet 50 battants
- Volet 51 battants
- Volet 52 battants
- Volet 53 battants
- Volet 54 battants
- Volet 55 battants
- Volet 56 battants
- Volet 57 battants
- Volet 58 battants
- Volet 59 battants
- Volet 60 battants
- Volet 61 battants
- Volet 62 battants
- Volet 63 battants
- Volet 64 battants
- Volet 65 battants
- Volet 66 battants
- Volet 67 battants
- Volet 68 battants
- Volet 69 battants
- Volet 70 battants
- Volet 71 battants
- Volet 72 battants
- Volet 73 battants
- Volet 74 battants
- Volet 75 battants
- Volet 76 battants
- Volet 77 battants
- Volet 78 battants
- Volet 79 battants
- Volet 80 battants
- Volet 81 battants
- Volet 82 battants
- Volet 83 battants
- Volet 84 battants
- Volet 85 battants
- Volet 86 battants
- Volet 87 battants
- Volet 88 battants
- Volet 89 battants
- Volet 90 battants
- Volet 91 battants
- Volet 92 battants
- Volet 93 battants
- Volet 94 battants
- Volet 95 battants
- Volet 96 battants
- Volet 97 battants
- Volet 98 battants
- Volet 99 battants
- Volet 100 battants



« Les bonnes proportions »
création d'ouverture

« L'encêtre trop carrée
Pas de volet avec écarté »

Exemples de volets que l'on trouve dans le département de l'Osé



FICHE n°1
La maison de ville
à colombages



FICHE n°2
La maison de ville
en briques



FICHE n°3



FICHE n°4
La maison rurale
en briques



FICHE n°5
La maison rurale
en pan de bois



FICHE n°6
La grange
ou annexes de l'habitation



En pan de bois caché
/ semi caché



En briques

LA GRANGE

ou annexes de l'habitation

Sujet d'étude n°6: La grange rurale dans l'Oise Picarde.

L'Oise en tant que département correspond avant tout à un découpage administratif de territoires. Géographiquement, il est situé au nord du bassin parisien entre la Campie, l'Oise, la Béhaine et le Thiérain, et fait partie du même plateau creusé, recouvert d'argile à silex.
De forme rectangulaire, deux rangées de piliers supportent une toiture assez haute pour abriter un mezzanin leur volume. Le volume des granges dépend de l'importance de l'exploitation. Le toit intérieur permet de voir la qualité et la beauté de leur charpente. Elles peuvent disposer d'un plancher intermédiaire (zone de stockage supplémentaire).
Aujourd'hui construites sur un emplacement ne dans la cour arrière de la ferme en limite de rue publique, à l'opposé de l'habitation pour éviter le danger d'incendie, elles peuvent aussi être situées dans les champs, comme les hangars. (A partir du XII^e siècle, les granges à toit élevé ont été construites dans les annexes des abbayes).
A partir de la seconde moitié du XIX^e siècle, avec l'arrivée de la brique industrielle, les granges sont construites en brique. Les ouvertures sont plus larges pour permettre d'y entreposer le matériel.
De ce jour, l'utilisation de silex centralisant les récoltes rend les granges inutilisables. De plus les dimensions de leurs ouvertures empêchent d'y entreposer le matériel agricole.

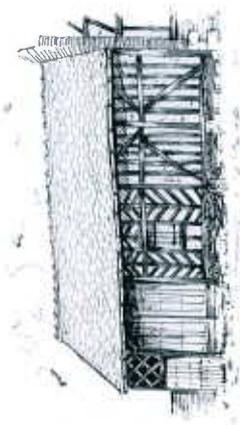
Sa situation: Les villages de l'Oise ont un aspect très particulier, la rue principale est bordée par une succession de granges.

- Il faut différencier 3 types de granges en pan de bois apparentées, à savoir :
 - Les granges dont le pan de bois est entièrement visible, et dont les sections des poteaux et potelets sont importantes.
 - Les granges en pan de bois semi-caché, où seuls les poteaux et les pièces de bois horizontales restent visibles. Les potelets intermédiaires et les échappes sont lattes, recouverts de torchis et enduits à la chaux. Ces potelets sont souvent difformes et en léger retrait par rapport au nu de la façade.
 - Les granges où le pan de bois est entièrement recouvert d'un essentage de planches «clins» ou d'un enduit.
 - La grange en brique.

- Ses matériaux:** Solides bâtiments utilisant les mêmes matériaux que les maisons.
- En façade : Soubassement en brique, silex, moellons calcaires, ablos sous les poteaux comiets. Élévation (ossature) en pan de bois, avec un remplissage en torchis recouvert d'un enduit à la chaux (colons ocre ou rose).
 - En toiture : Élévation en brique de pays de teinte rouge uniforme. Ardoise (provenant des Ardennes, de teinte violacée), remplacée progressivement par une ardoise d'Espagne, plus sombre et Pânc du nord en terre cuite, de teinte orange. Tuile mécanique.

- Sa volumétrie:** Bâtiment de forme rectangulaire, une toiture assez haute pour augmenter un maximum de volume intérieur.
- Hauteur de la façade : de 2m50 à plus de 6m(N)
 - Longueur de la façade : de 5m(N) à plus de 15m(N)
 - Largeur de la façade : de 4m(0) à plus de 8m(N)

- Son implantation:**
- Les bâtiments sur la rue (granges, dépendances) sont construits en limite de la voie publique), c'est une caractéristique des villages picard.
 - Construction sur une parcelle en plan rectangulaire (les bâtiments sont construits sur les limites de la parcelle).



GLOSSAIRE

- Ablos** ou ablat : Matériau de pierre taillée qui sert à enduire les murs et les poteaux comiets d'une façade en pan de bois.
- Chaux acréenne** : La chaux acréenne provient de la roche chauffée dans un four à chaux. Sa prise s'effectue sous l'action du gaz carbonique de l'air atmosphérique.
- Chaux grasses** : Les chaux grasses sont obtenues à partir de calcaires très purs.
- Essentage** : Bardage, planches posées à plat, s'écarter pour permettre l'évacuation pour permettre à l'eau de ruisseler. Cette protection est souvent complétée d'un auvent à la suite.
- Liteau** : Baguette en sapin servant pour la pose de torchis et d'enduit. Il se situe sur l'extérieur ou à l'intérieur au à mi-épaisseur des potelets selon les besoins.
- Mortier** : Mélange qui se compose d'un liant (hydraulique, aérien, synthétique), de granulés (piquiers cabonnés et de sables), et de liants (eau, colle, r gres, jaunoyer, sabler, ...)
- Mortier bâtard** : Mortier à colle, à enduire. Le liant est un ciment, mélange à de la chaux, à quantité égale.
- Poteaux potelets** : Poteaux et potelets utilisés dans la structure en pan de bois.
- Rejointement** : Rejointement au mortier des joints d'un mur après qu'on les ait dégorgés sur une profondeur supérieure à 2cm.
- Torchis** : Mortier de terre, sable et paille. Le torchis sert à enduire les murs et à remplir les joints entre les poteaux et potelets.

Le choix de la couleur

Le choix de la couleur n'est pas uniquement personnel, c'est avant tout une analyse de l'environnement et de l'architecture locale qui le détermine. La couleur contribue à l'harmonie et à l'authenticité de votre maison et à lui donner du caractère. Les fenêtres, volets et portes forment un tout sur une façade. La couleur retenue pour ces trois supports doit être homogène, d'où l'importance de tenir compte de l'ensemble d'une construction, de ses façades, de sa couverture, et surtout de son environnement.

Identification de ma couverture



PALETTE DE COULEURS

De quelle couleur peindre les menuiseries de ma façade ? Et pour ma façade ?

NUancier : ces références de couleur sont celles des peintures ANTRAL, SIKKENS. D'autres fabricants distribuent les mêmes teintes. Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine de l'Oise. Architectes des bâtiments de France, Palais National 60 200 Compiègne Tél. 03 44 38 69 40 et l'Association Maisons Paysannes de l'Oise (MPO) 16 rue de l'Abbé Gellier, 60 000 BEAUVAIS Tél. 03 44 45 77 74

Le 107 - du 3 Janvier 1977 aux Architectes - Art. 1^{er} - L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

Les démarches à suivre : Une Déclaration de Travaux ou un permis de construire (selon la cas) doit être établie pour toute modification de l'état architectural des maisons (ornementaire, plan de situation, plan de masse, schéma de location (logique) et aménagement). Cette déclaration revuée par les administrations compétentes (maître, service départemental de l'architecture et l'ADP) et non portée contre les éventuelles plaintes pouvant émaner de tiers.

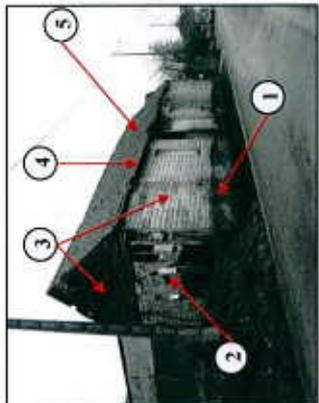
Bibliographie : Les Maisons Paysannes de l'Oise / A. et R. Bayard Paris : E.A. Eyrolles, 1994. Le bâti ancien en Picardie Oise / E.D.F. L'Image, 1983

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Opération Rénovation Façades
PAGE9 - 90 rue de Paris 60430 NOAILLES Tél. 03 44 03 00 28 - Fax 03 44 03 00 29

Fiche n°6 La grange en pan de bois

Etat de l'existant

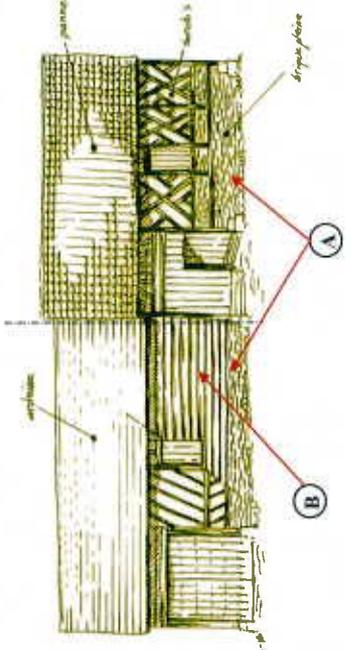
- 1 Le soubassement est en briques rouges, le rejointement de ces briques a totalement disparu.
- 2 Les maigres sections du pan de bois, nous démontrent que celui-ci n'était pas fait pour rester apparent, c'est une ossature à pan de bois caché ou semi caché (les poteaux et pièces de bois horizontales restent apparents).
- 3 L'essentage réalisé en planches de largeur importante recouvrait le pignon orienté, plein ouest (auvent en partie basse pour le ruissellement des eaux de pluie). L'essentage peut également être utilisé pour habiller les façades des granges et celles des habitations ; il pouvait être peint (voir palette des couleurs - essentage).
- 4 Il n'y a pas de gouttière et de descente d'eau pluviale.
- 5 La couverture actuelle en panne du nord est en mauvais état : Il manque des tuiles faîtières, et certaines tuiles de la couverture ont disparu et n'ont pas été remplacées.



Mauvais état de rejointement, l'appareillage n'est plus étanche à l'eau. Le rejointement s'effectue au mu de la brique (pas de creux ou de saut), au mortier de chaux grass.

Prescriptions en vue de l'amélioration de l'habitat

- Le rejointement** du soubassement en briques : Il faut dégrader les joints actuels sur une profondeur supérieure à 2cm - Ne pas utiliser de jets d'eau sous pression, trop violents pour des murs qui ont été montés à la terre. Si le mur de soubassement est en briques anciennes (c'est une brique beaucoup moins cuite, de teinte orangée, dont l'épaisseur est beaucoup plus réduite que la brique actuelle - 4cm) utiliser uniquement un mortier de chaux aérienne, légèrement coloré - blanc ocre. Si le mur de soubassement est en brique récente et monté au ciment (c'est une brique rouge beaucoup plus cuite, de teinte uniforme, dimensions : 5 ou 6cm d'épaisseur x 22 x 10,5) utiliser un mortier bâtarde - 2/3 de chaux aérienne - 1/3 de chaux hydraulique ou ciment blanc - légèrement coloré - blanc ocre. Dans les deux cas, le rejointement est important car les joints assurent l'étanchéité de l'appareillage, ils ne doivent pas être réalisés en creux ou en saut - il faut mouiller le support avant le rejointement, sceller les joints pour remplir les joints au ras de la brique.
- Le rhabillage de la façade et du pignon avec un **essentage** de planches posées à clin, car dans tous les cas, les murs en **torchis** doivent être protégés de la pluie, soit par une avancée du toit, soit par une petite construction particulière - Cette construction consiste à recouvrir le torchis d'un enduit (à la chaux aérienne légèrement colorée) dont la finition doit venir au nu des bois (pour le pan de bois fait pour rester apparent), ou de planches posées à clin (essentage).



Exemples d'habillages de grange

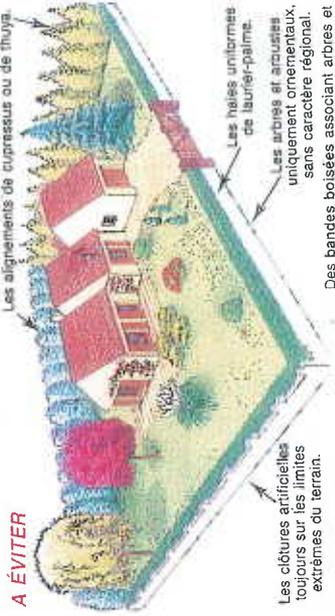
Des haies écologiques pour remplacer le "béton vert"

Le "béton vert", ce sont ces haies stantardisées de cupressus, thuya et laurier-palme, que l'on rencontre en toutes régions. Des haies sans lien avec le paysage naturel, souvent renforcées par des clôtures artificielles trop rigides.

C'est le "jardin passe-partout" !
AU CONTRAIRE...

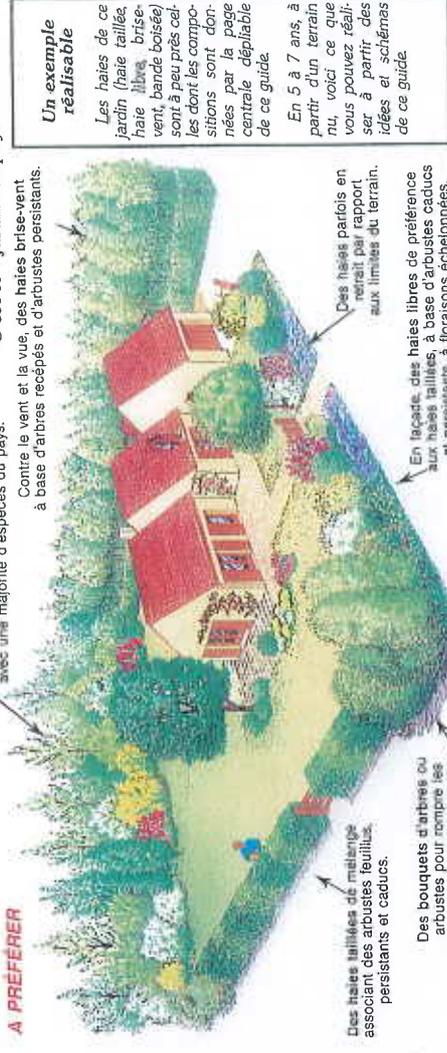
...par leur mélange d'espèces, les haies composites donnent un caractère champêtre à votre jardin. Ces haies intègrent votre maison, votre lotissement ou tout autre bâtiment, et équipent, dans le paysage environnant, tout en contribuant à votre bien-être.

C'est le "jardin du pays".



A ÉVITER

A PRÉFÉRER



Un exemple réalisable

Les haies de ce jardin (haie taillée, haie libre, brise-vent, bande boisée) sont à peu près celles dont les compositions sont données par la page centrale dépliable de ce guide.

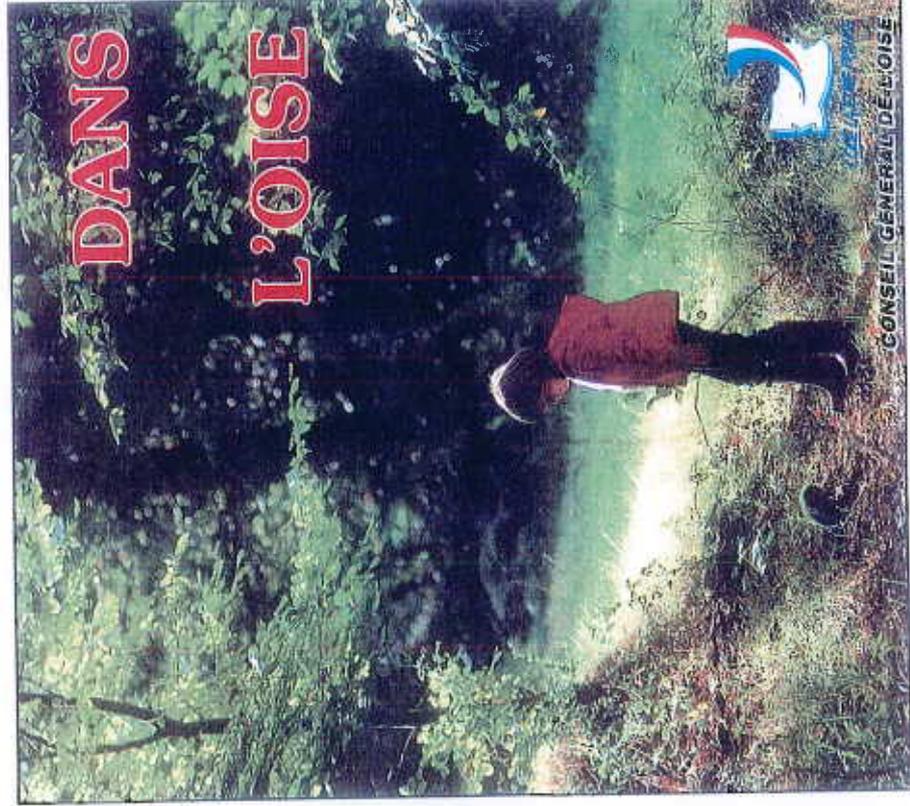
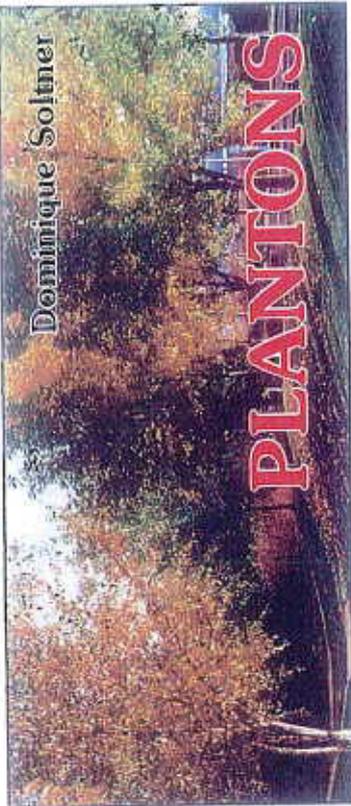
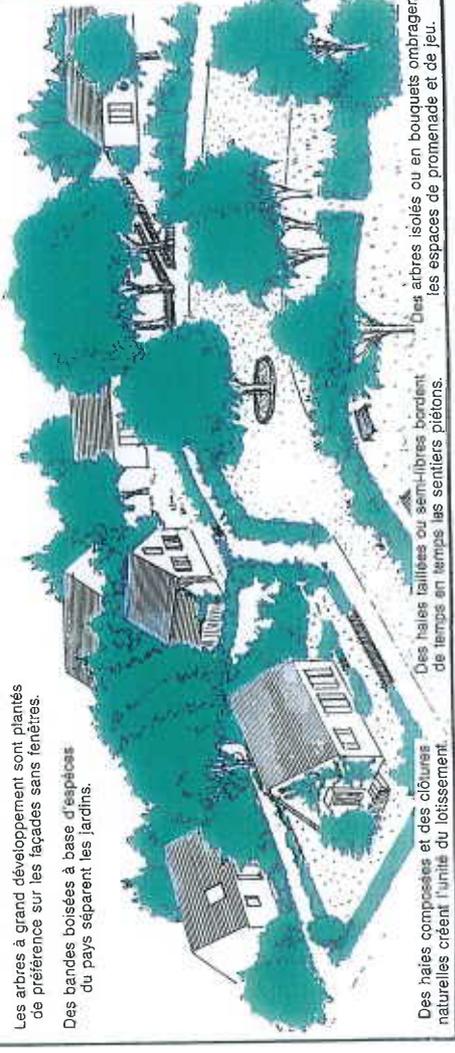
En 5 à 7 ans, à partir d'un terrain nu, voici ce que vous pouvez réaliser à partir des idées et schémas de ce guide.

Le nouveau visage des lotissements : un urbanisme vert

Les arbres et les haies devraient servir de liaison verte dans l'agglomération : il faut donner l'impression que les maisons ont été placées parmi des arbres et massifs boisés existants, ou mieux favoriser les projets de préverdissement (planter avant de bâtir).

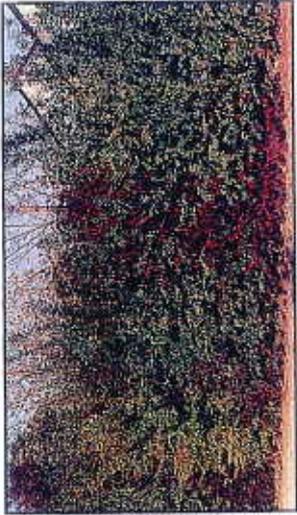
Les arbres à grand développement sont plantés de préférence sur les façades sans fenêtres.

Des bandes boisées à base d'espèces du pays séparent les jardins.



une méthode, des idées, proposées par :
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Oise
Coopérative Forestière de l'Oise et de l'Île de France - Bois Forêt
Syndicat des Propriétaires Forestiers Sylviculteurs de l'Oise





A l'image des haies naturelles, haies "champêtres" ou "bocagères"...

...les haies d'aujourd'hui sont des "haies composées", à base de **espèces variées** :

ce sont des **ASSOCIATIONS VÉGÉTALES**.

Ces espèces sont d'abord celles du pays, les arbres et arbustes des haies et des bois d'alentour. Mais ce sont aussi les nombreuses espèces des parcs et jardins, qui s'associent parfaitement en haies :

C'est l'**ASSOCIATION** des espèces, bien plus que le **CHOIX** de telle ou telle espèce, qui donne à la haie son caractère "naturel" et "champêtre".

Les quatre avantages de la variété :

1 - Un meilleur équilibre écologique



Les feuillages, les fleurs et les fruits variés...



...abritent et nourrissent des insectes utiles et nombreux...



...qui nourrissent une grande variété d'oiseaux et autres animaux.

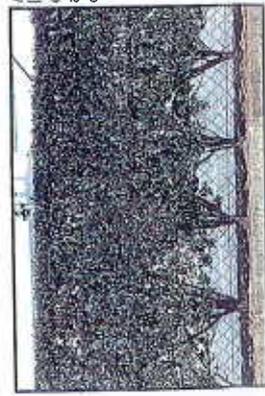


2 - Une meilleure résistance aux maladies et au gel

Les haies de cupressus et thuya sont actuellement l'objet de fortes attaques parasitaires en toutes régions.

3 - Une meilleure intégration au paysage environnant

Les haies de feuillus variés, caducs et persistants, se relient naturellement aux haies et boisements voisins.



Avec une seule espèce, la base se garnit plus difficilement, et a tendance à s'éclaircir, surtout avec certaines espèces comme le troène.

4 - Un meilleur garnissage

Avec plusieurs espèces, le garnissage est plus homogène, certaines espèces aptes à ramper complétant celles qui préfèrent monter.



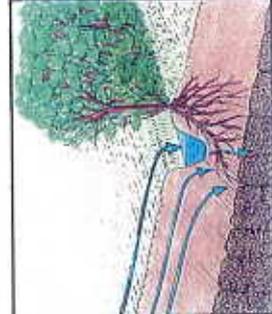
Haie
Nouvelle ceinture complète sur la ferme

Il suffit de réduire de 15 à 20% la vitesse du vent pour supprimer ses effets destructeurs. C'est le rôle des brise-vent et bandes boisées.

Mais pour une protection vraiment efficace, il faut une ceinture complète de la ferme.

CONTRE LES TEMPÊTES : des brise-vent autour des fermes et des maisons rurales

Face aux tempêtes, inondations, pollutions, ennemis des cultures... les freins de l'ARBRE et de la HAIE



Les haies, fossés, talus et boisements installés en rupture de pente font une limite entre le plateau agricole et les vallées (Photo de droite).

Ces obstacles boisés sont précieux : en retenant l'eau, ils atténuent la soudaineté des crues, ils retiennent la terre érodée, et bloquent une partie des polluants agricoles (résidus d'engrais, de lisier, de pesticides) : les fossés les arrêtent, les racines des arbres les absorbent.



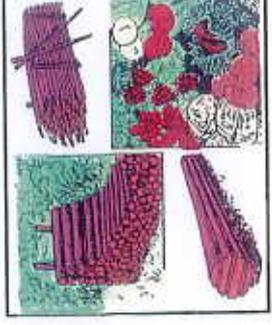
Boisement de ceinture

POUR RETENIR L'EAU, la terre, les pollutions : les précieux "BOISEMENTS DE CEINTURE"

LES ÉQUILIBRES BIOLOGIQUES : indispensables à l'agriculture



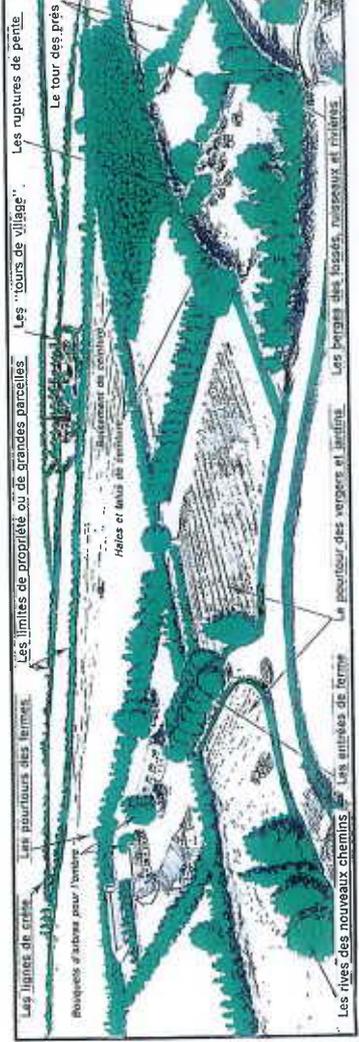
Les haies et lisières de bois abritent une flore et une faune variées et en équilibre, qui participe à la lutte contre les ennemis des cultures, même lorsque cette lutte biologique que est insuffisante à elle seule.



BOIS, FRUITS SECS, GIBIER... des suppléments - une réserve

Les haies et boisements peuvent être productifs : bois de chauffage, bois d'œuvre, piquets de clôture, fruits secs, petits fruits, gibier. Une production qui pour le bois devient importante en période d'énergie chère.

OÙ PLANTER ? VOICI DES EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS :



Les lignes de crête. Les pourtours des fermes. Les limites de propriété ou de grandes parcelles. Les "cous de village". Le tour des prés. Les rives des nouveaux chemins. Les entrées de ferme. Le pourtour des vergers et jardins. Les bergins des basses, moyennes et hautes.

Comment réussir la plantation de votre haie, et

obtenir une croissance spectaculaire de vos plants ?

1 et 2 - **PLANTEZ DES "JEUNES PLANTS"**, à racines nues, photo 1 (surtout pour les caducs) ou en godets, photo 2 (surtout pour les persistants). Ces "jeunes plants" ont un potentiel de reprise et de croissance maximal, qui leur permet de rattraper et de dépasser en 2 à 4 ans des forts sujets achetés 5 à 20 fois plus cher. C'est l'un des secrets de réussite les plus ignorés du public !

3 - **METTEZ EN JAUGE** les plants dès réception. L'idéal est un tas de sable à l'ombre, au Nord. Étalez les plants dans des sillons (et non le paquet de plants liés). Et royez les godets dans le sable sans les dépoter. Arrosez abondamment : le sable filtrant retient juste l'humidité qu'il faut sans risques d'asphyxie.

4 et 5 - **FISSUREZ PROFONDEMENT LE SOL** pour briser la "semelle" tassée et favoriser la descente des racines. Mais évitez les labours trop profonds qui ramènent en surface la terre argileuse du fond. L'idéal : un passage douillet à dents profondes derrière tracteur (photo 4) et dés-profonde, aboutit au même résultat.

Pour les plantations de faible longueur, ou chaque fois que l'accès du tracteur n'est pas possible, un bon bêcheage manuel (photo 5), profond mais sans remener non plus en surface la couche profonde, aboutit au même résultat.

6 - **AFFINEZ LA SURFACE** par un ou plusieurs passages de motoculteur ou autres instruments rotatifs ou vibrants derrière tracteur. Ne jamais travailler un sol trop humide. Ne pas broyer non plus les mauvaises herbes vivaces comme le chiendent. Préférer les extirpages et hersages, plusieurs fois en périodes sèches.

7 - **DRESSEZ LA SURFACE** au râteau en donnant au sol un profil légèrement concave (dessin B). Ce profil en creux permettra une bien meilleure récupération de l'eau de pluie ou d'arrosage par les plants. Surtout pas de profil bombé qui éloignerait des plants l'eau de pluie.

8 à 16 - **PLANTEZ SUR FILM PLASTIQUE NOIR**. Ce film :

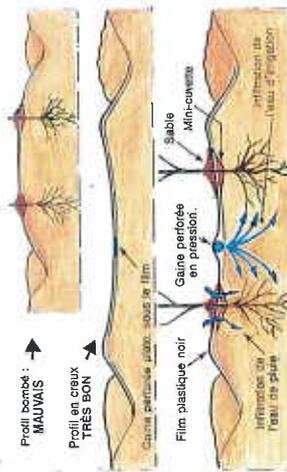
- empêche la croissance des mauvaises herbes,
- maintient au niveau du sol une atmosphère chaude et humide (effet de serre),
- empêche le croûtage de la terre qui, reste meuble et aérée,
- en définitive **DOUBLE** pratiquement la croissance dès la première année.

Mais pour agir ainsi, ce film doit être parfaitement utilisé :

DESSIN A



DESSIN B



8 - **OUVREZ DEUX SILLONS** destinés à recevoir les bords du film. Espace entre les deux cordons : la largeur du film moins 40 cm (20 cm de film enterrés de chaque côté).

9 - **DÉROULEZ LE FILM** : n'employer que du film "SPÉCIAL HAIES" de 80 microns d'épaisseur, fait pour résister 4 à 5 ans minimum sans se craqueler.

10 - **FIXEZ LE FILM** aux 4 extrémités en le tendant très fort à l'aide de 4 petits piquets et ficelles. Cette fixation énergétique est indispensable.

11 - **ENTERREZ LES BORDS DU FILM** de chaque côté, en exerçant avec les pieds une forte tension latérale et en le recouvrant de terre bien tassée.

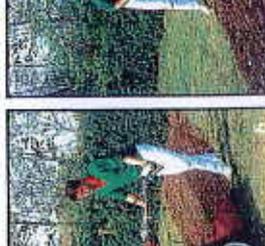
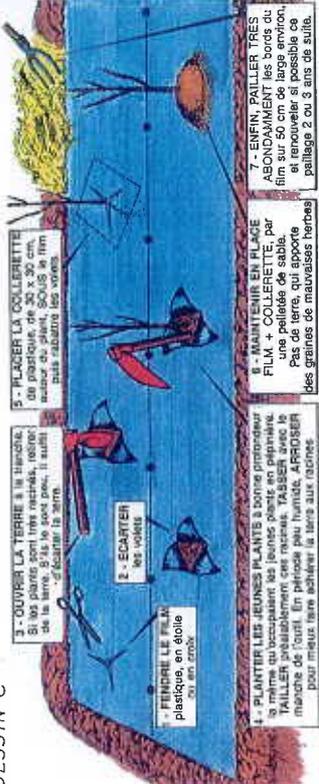
12 - **PRALINEZ LES RACINES** des plants "à racines nues" avec une bouillie faite de 1/3 d'eau, 1/3 d'argile et 1/3 de bouse de vache fraîche. Un "pralin" du commerce peut aussi convenir. Pour les godets, les plonger quelques minutes dans unseau d'eau avant de les "dépoter".

13 - **PLANTEZ** soit au transplantoir (photo) soit à la tranche (dessin C), tassez et arrosez aussitôt. Cette plantation crée dans le sol une mini-cuvette (dessin B) qui favorisera pluie et arrosage, malgré le changement de sable (photo 15).

14 - **PLACEZ UNE COLLERETTE** autour du collet de chaque plant. SOUS le film, afin d'éviter la levée de mauvaises herbes au pied des jeunes plants. Bien placée, cette collerette (carré de plastique de 30 x 30 cm) supprime tout désherbage au cours des années suivantes.

15 - **MAINTENEZ FILM ET COLLERETTE** par une pelletterie de sable, qui, tout en évitant à l'air chaud et humide de quitter le dessous du film, permet à l'eau d'arrosage ou à la pluie de s'infiltrer.

16 - **POUR L'ARROSAGE**, une gaine souple perforée peut être placée SOUS le film, avant la pose de celui-ci (dessin B). Cette gaine est tendue aux deux extrémités sur deux petits piquets, et reliée par un raccord à un simple tuyau d'arrosage. **PAILLEZ** abondamment 50 cm de large de chaque côté du film.



DES TECHNIQUES AUX RÉSULTATS ÉTONNANTS !



Juin 1980



Juin 1982



Juin 1984

Un exemple dans un lotissement :
l'évolution d'une haie-clôture, libre puis taillée, avec étage supérieur formant brise-vent.

Un exemple dans les champs :
l'évolution d'une haie brise-vent.



Octobre 1980



Octobre 1981



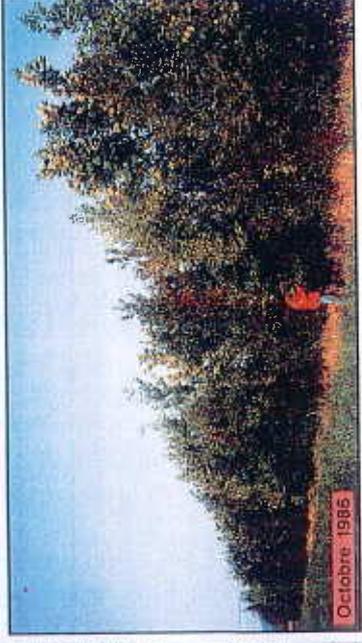
Janvier 1980



Juillet 1982

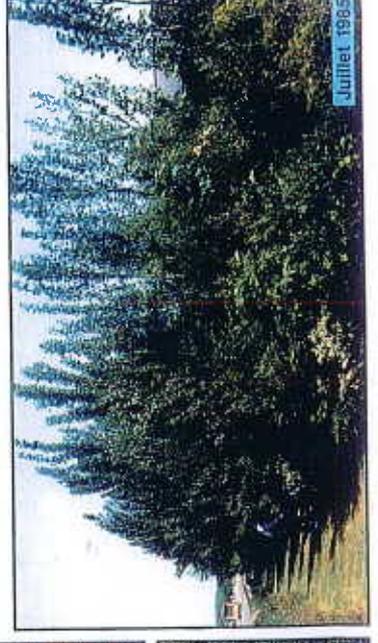


Juin 1986



Octobre 1985

Un exemple autour d'un terrain et d'une salle de sport :
l'évolution d'une bande boisée à 4 rangs.

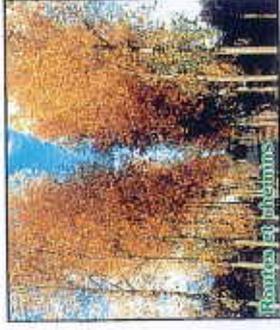


Juillet 1985

PARTOUT DANS L'OISE, L'ARBRE, LA HAIE, LE BOIS



Maisons et fermes



Parcs et jardins



Villages et villages



Plaines et plateaux



Bois et forêts



Villages et villages

...NATURE, CULTURE, TRADITIONS, MODERNITÉ...

Des partenaires techniques et financiers...

- C.A.U.E. de l'Oise
- Bois-Forêt
- Synd. des propr. forestiers syndicoteurs de l'Oise
- D.D.A.F. de l'Oise
- Chambre d'Agriculture de l'Oise
- Fédération des pépiniéristes de l'Oise
- Syndicat des chasseurs de l'Oise
- D.R.A.E. de Picardie
- C.R.P.F. Nord-P.d.C-Picardie
- Service Régional de la Protection des Végétaux
- Fédération Nationale des CAUE
- Espaces pour Demain
- Conservatoire des sites naturels de Picardie
- Crédit Agricole
- Groupama
- Conseil Général de l'Oise
- Conseil Régional de Picardie



- 11, place de l'Église, 60100 CREIL (Plateau)
- Tel. 44.82.32.62
- 27, rue d'Amiens, 60200 COMPIEGNE
- Tel. 44.83.07.88
- 21, bd A, d'Inville, BP 320, 60021 BEAUVAIS Cedex
- Tel. 44.48.31.45
- 7, rue du Musée, 60000 BEAUVAIS
- Tel. 44.99.44.89
- 16, rue Caiffion, 60130 ST-JUST-EN-CHAUSSEE
- Tel. 44.78.54.60
- Tel. 44.71.04.60
- 22, rue de la République, 60290 LAIGNEVILLE
- Tel. 22.92.70.91
- 56, rue J. Bami, 80040 AMIENS Cedex
- Tel. 22.92.06.53
- 26, rue Dusevel, 80000 AMIENS
- Tel. 22.92.51.27
- 56, rue J. Bami, 80040 AMIENS
- Tel. 43.21.42.89
- 20, rue du Ct. Mouchotte, 75014, PARIS
- Tel. 47.13.38
- 20, avenue Mac-Mahon, 75017 PARIS
- Tel. 22.97.37.04
- 18, rue d'Altonne, 60000 BEAUVAIS
- Tel. 44.05.30.30
- 8, avenue Vicar-Hugo, 60000 BEAUVAIS
- Tel. 44.48.48.24
- 11, mail Albert 1^{er}, 80026 AMIENS
- Tel. 44.06.06.60
- Tel. 22.97.37.37

Réalisé par le C.A.U.E. de l'Oise et Dominique Soltner, ce guide est édité par SCIENCES ET TECHNIQUES AGRICOLES, "Le Clos Lorelle", Sainte-Gemmes-sur-Loire, 49000 ANGERS, Tél. 41.66.38.26.
Une documentation illustrée gratuite sur les livres et brochures de Dominique Soltner traitant des arbres et haies, peut être obtenue à cette adresse.

Isolés, en alignement ou en haies, les arbres peuvent être ou bien laissés libres, ou bien soumis à divers modes de taille selon la forme que l'on désire donner à leur tronc :

1 - Le plus souvent, LES FORMES LIBRES

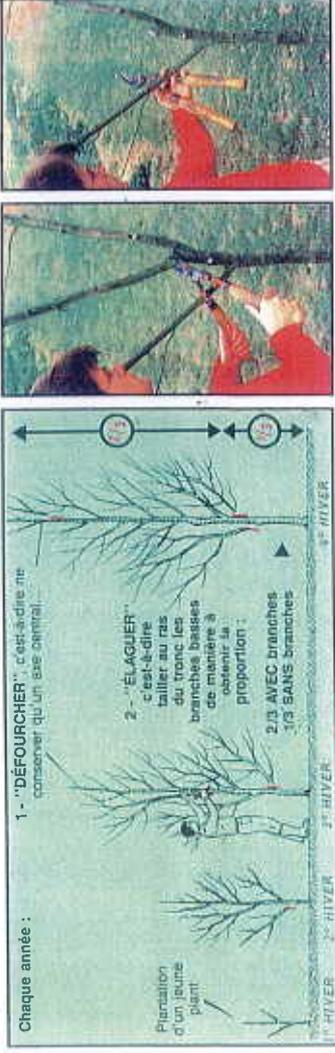
Livrés à eux-mêmes, les arbres prennent des formes branchues, fourchues, en cépées naturelles... Ces formes libres s'obtiennent à partir des plants les moins coûteux : les "jeunes plants" ou les "petits baliveaux".



- pour les arbres de haut jet, régulièrement espacés (6 à 8 m) dans les grands brise-vent et bandes boisées ;
- pour les arbres d'alignement et isolés : places, allées, avenues...

Ces troncs peuvent être obtenus à partir de jeunes plants ou de petits baliveaux par deux opérations :

- le DÉFOURCHAGE de la tête, qui consiste à ne garder qu'une flèche ;
- l'ÉLAGAGE modéré des branches basses : ne pas dépasser 1/3 du tronc sans branches



3 - LE RECÉPAGE et ses deux applications

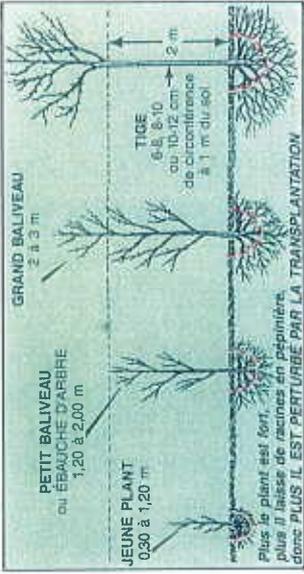
Le recépage consiste à couper le tronc à moins de 10 cm du sol en automne-hiver :
 • soit pour former des "cépées sur souche" assurant un bourgeonnement intercalaire entre les arbres de haut jet des brise-vent. Les cépées sont aussi de belles formes libres en isolés ou en bouquets (bouleaux, érables, charmes...)
 • soit pour faire repartir vigoureusement et bien droit un arbre qui pousse tordu (photo 1 ci-dessous) ou semble "bloqué", "noué". Le recépage "réveille" la croissance de l'arbre qui émet une ou plusieurs pousses vigoureuses (photo 2 ci-dessous), dont on sélectionne la meilleure. C'est une technique très employée en pépinière pour la formation des "baliveaux" et des "tiges".



Quels plants acheter ?

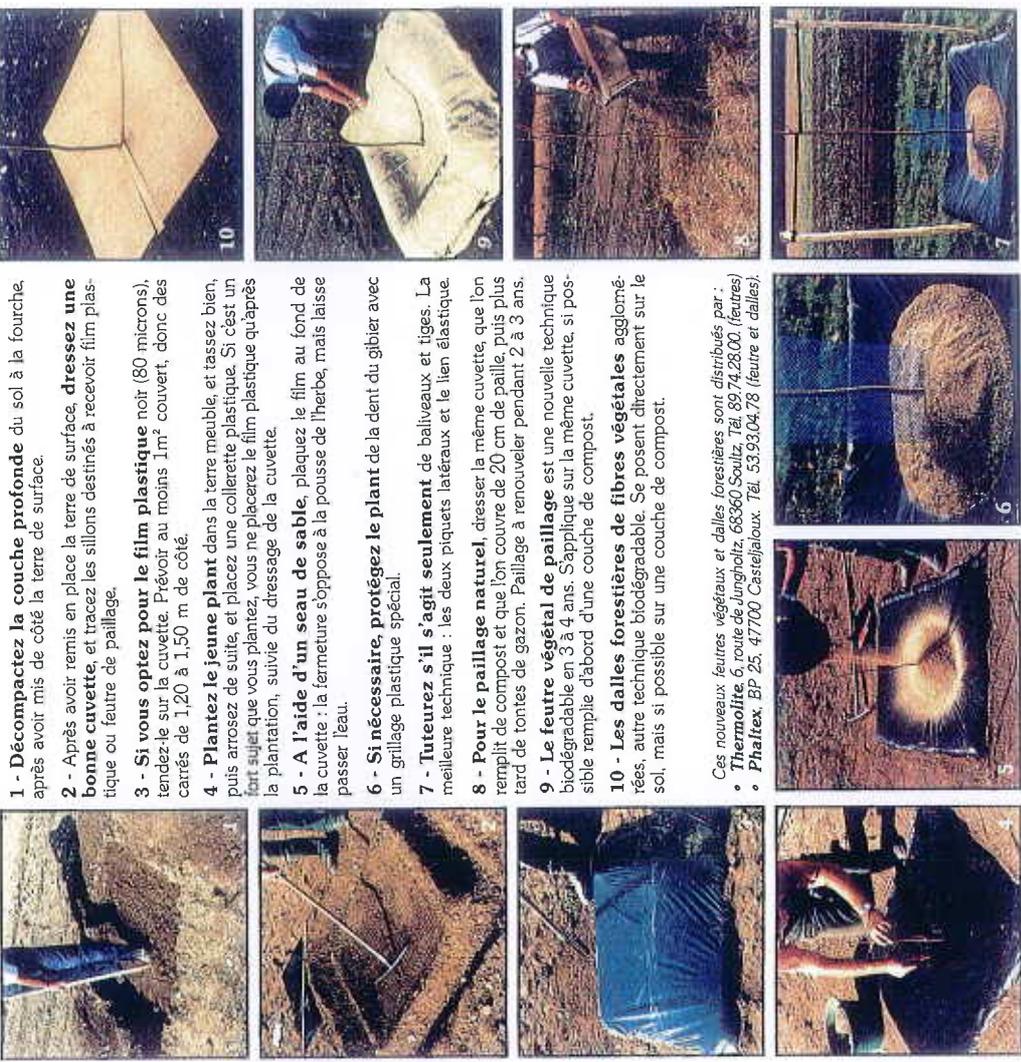
Vous avez le choix entre des "jeunes plants" (moins de 10 F pièce), des "petits baliveaux" (moins de 50 F), des "grands baliveaux" (de 50 à 200 F), et des "tiges" (de 80 à 300 F) (prix approximatifs 1991).

Plus vous choisissez un fort sujet, plus vous devrez recouler de soins à la plantation et par la suite.



Pour réussir : préparation du sol - arrosage

- 1 - **Décompactez la couche profonde** du sol à la fourche, après avoir mis de côté la terre de surface.
- 2 - Après avoir remis en place la terre de surface, **dressez une bonne cuvette**, et tracez les sillons destinés à recevoir film plastique ou feutre de paillage.
- 3 - **Si vous optez pour le film plastique** noir (80 microns), tendez-le sur la cuvette. Prévoir au moins 1m² couvert, donc des carrés de 1,20 à 1,50 m de côté.
- 4 - **Plantez le jeune plant** dans la terre meuble, et tassez bien, puis arrosez de suite, et placez une collerette plastique. Si c'est un fort sujet que vous plantez, vous ne placerez le film plastique qu'après la plantation, suivie du dressage de la cuvette.
- 5 - **A l'aide d'un seau de sable**, plaquez le film au fond de la cuvette : la fermeture s'oppose à la pousse de l'herbe, mais laisse passer l'eau.
- 6 - **Si nécessaire, protégez le plant** de la dent du gibier avec un grillage plastique spécial.
- 7 - **Tuteurez s'il s'agit seulement** de baliveaux et tiges. La meilleure technique : les deux piquets latéraux et le lien élastique.
- 8 - **Pour le paillage naturel**, dresser la même cuvette, que l'on remplit de compost et que l'on couvre de 20 cm de paille, puis plus tard de tontes de gazon. Paillage à renouveler pendant 2 à 3 ans.
- 9 - **Le feutre végétal de paillage** est une nouvelle technique biodégradable en 3 à 4 ans. S'applique sur la même cuvette, si possible remplie d'abord d'une couche de compost.



Ces nouveaux feutres végétaux et dalles forestières sont distribués par :
 • **Thermolite**, 6, route de Jungholtz, 68360 Soultz, Tél. 89.74.28.00 (feutres)
 • **Phaltex**, BP 25, 47700 Casteljalous, Tél. 53.93.04.78 (feutre et dalles).



...et d'espèces
des parcs et jardins
bien adaptées.

4 FAMILLES DE HAIES ADAPTÉES AU PAYS

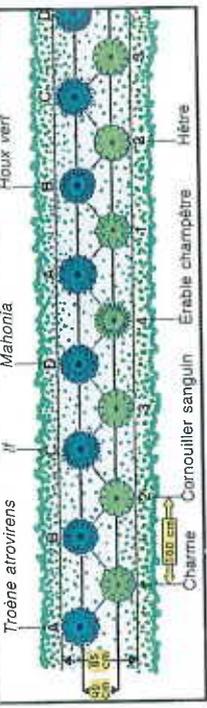
...à base
d'espèces
champêtres

une bonne formule pour haie taillée semi-persistante

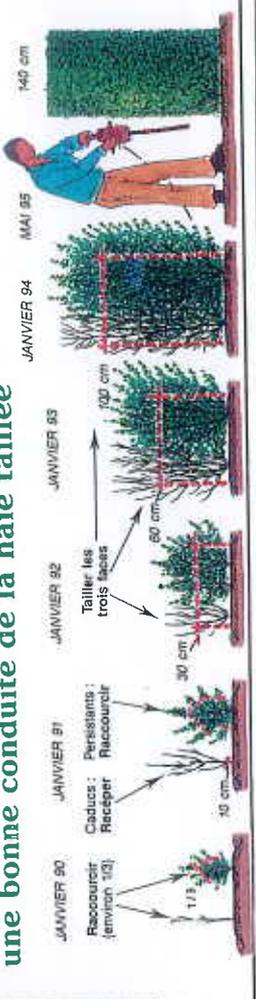
1 - les haies taillées...



Une haie taillée est une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange. Taille stricte sur les 3 faces 2 ou 3 fois par an.



- LES PLANTS NECESSAIRES pour 12 m de haie taillée
- | | |
|---------------------|-------------|
| A Troëne atrovirens | 3 de chaque |
| B Houx vert | 3 de chaque |
| C If | 3 de chaque |
| D Mahonia | 3 de chaque |
- CADUCS ou MARCESCENTS (m)
- | | |
|-----------------------|-------------|
| 1 Charme | 3 de chaque |
| 2 Cornouiller sanguin | 3 de chaque |
| 3 Hêtre (m) | 3 de chaque |
| 4 Erable champêtre | 3 de chaque |

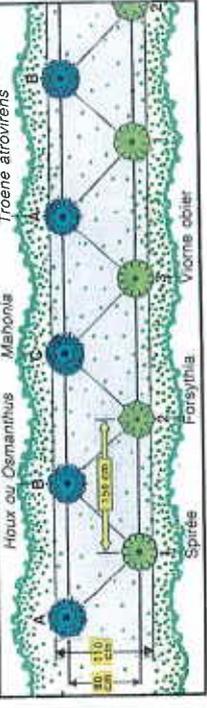


une bonne formule pour haie libre semi-persistante

2 - les haies libres...



Une haie libre est une association d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, champêtres ou plus ornementaux, à floraisons et fructifications échelonnées. Taille plus ou moins sévère après la floraison de cha-



- LES PLANTS NECESSAIRES pour 12 m de haie libre
- | | |
|---------------------|-------------|
| A Troëne atrovirens | 3 de chaque |
| B Houx ou Osmanthus | 3 de chaque |
| C Mahonia | 3 de chaque |
- CADUCS
- | | |
|----------------|-------------|
| 1 Spirée | 3 de chaque |
| 2 Forsythia | 3 de chaque |
| 3 Viorne obier | 3 de chaque |



QUAND LA HAIE DEVIENT TROP HAUTE ET SE DEGARNIT DE LA BASE Ne pas hésiter à la rabattre très sévèrement, entre 50 à 100 cm, ou même en dessous. Elle repartira vigoureusement.



5 - les naies orise-vent...



Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en ralis sur souches ou cépées forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base. Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), régulièrement espacés tous les 6 m. Il s'agit alors de GRANDS brise-vent, les PETITS brise-vent ne comportant pas ces grands arbres.

4 - les bandes boisées...



Une bande boisée est un brise-vent d'au moins 2 m de large à la base, composé d'arbres et d'arbustes, dont des persistants. C'est un petit bois allongé, idéal pour les fonds de jardins, le pourtour des lotissements, la protection des fermes et bâtiments industriels.

CLASSIFICATION DES ESPÈCES EN PHOTOS :

Arbres de grande taille N° 1 à 14

Arbres de taille moyenne N° 15 à 19

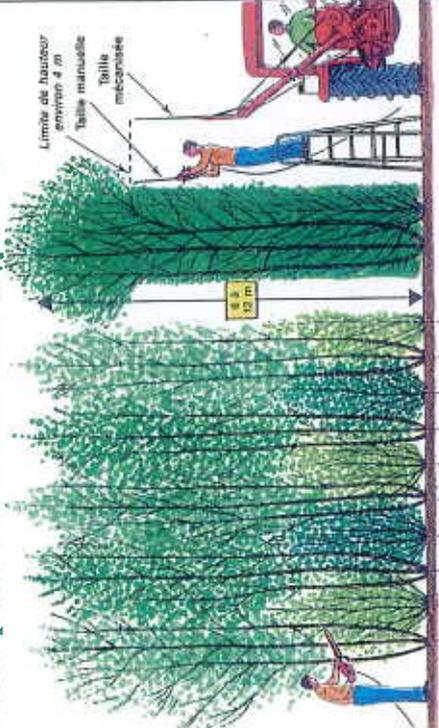
Arbustes de parcs et jardins à feuilles caduques N° 29 à 33

Arbustes à feuilles persistantes N° 34 à 40

Arbustes à feuilles marcescentes (feuilles sèches permanentes tout l'hiver) N° 4, 19, 41

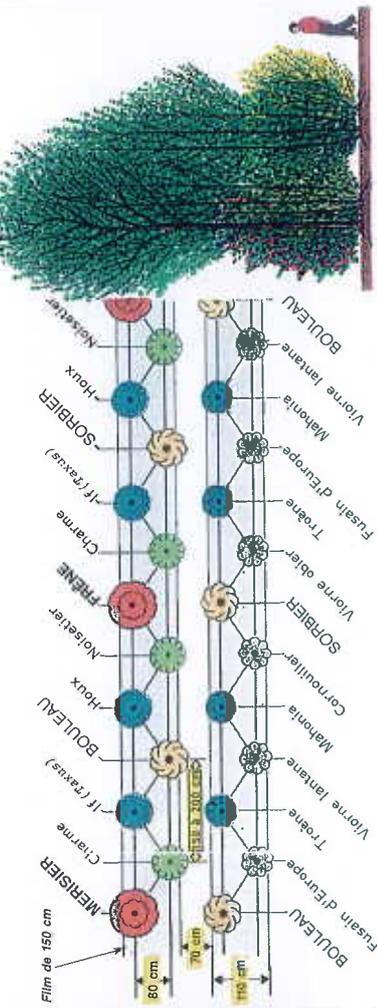


une bonne formule pour brise-vent semi-persistant



LE PROFIL ET LA TAILLE d'un petit brise-vent. La taille est possible jusqu'à 3 à 4 m de haut, avec échelle ou avec tailleuse sur tracteur.

une bonne formule pour bande boisée



PROFIL d'une bande boisée dissymétrique : les arbres au fond, les cépées au centre, les arbustes devant. Mais on peut aussi répartir les arbres sur toute la largeur de la bande boisée.

