



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U19

Rendu exécutoire  
le



## RÈGLEMENT

Date d'origine :

Mai 2022

# 4c

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **15 Juin 2021**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **17 Mai 2022**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



## SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

|                                                                                                       |                                                              |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| TITRE I                                                                                               | - DISPOSITIONS GÉNÉRALES                                     | page 2             |
| TITRE II                                                                                              | - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES                | page 4             |
| CHAPITRE 1                                                                                            | Dispositions applicables à la zone UA                        | page 5             |
| CHAPITRE 2                                                                                            | Dispositions applicables à la zone UD                        | page 16            |
| CHAPITRE 3                                                                                            | Dispositions applicables à la zone UE                        | page 27            |
| CHAPITRE 4                                                                                            | Dispositions applicables à la zone UP                        | page 34            |
| TITRE III                                                                                             | - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER             | page 38            |
| Sans objet                                                                                            |                                                              |                    |
| TITRE IV                                                                                              | - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE                | page 40            |
| CHAPITRE 1                                                                                            | Dispositions applicables à la zone A                         | page 41            |
| TITRE V                                                                                               | - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE |                    |
| CHAPITRE 1                                                                                            | Dispositions applicables à la zone N                         | page 47            |
| TITRE VI                                                                                              | - ANNEXES DOCUMENTAIRES                                      | page 54            |
| GLOSSAIRE                                                                                             |                                                              | page 55            |
| EXTRAIT DU CODE CIVIL                                                                                 |                                                              | page 63            |
| Plaquette de recommandations architecturales du Pays de Valois                                        |                                                              | (copie ci-annexée) |
| Plaquettes de recommandations paysagères<br>("Plantons dans l'Oise" et "Arbres et haies de Picardie") |                                                              | (copie ci-annexée) |

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

## DISPOSITIONS GENERALES

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

#### Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune de Fresnoy-le-Luat.

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

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des Règles Générales d'Urbanisme.
- b) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV, V et VI 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 (dont celles attachées aux Monuments Historiques). Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du dossier.

#### Division du territoire en zones

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

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

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

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) identifiés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 ou L 151-23 du Code de l'Urbanisme
- les espaces boisés classés (EBC) à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- les chemins à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

#### Adaptations mineures

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux sections II et III (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme), notamment pour permettre les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (conformément aux articles L.152-3 et L.152-4 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.

### **Lotissement et permis valant division**

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

### **Permis de démolir**

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

### **Droit de préemption urbain**

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

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

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

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

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

### **RAPPELS**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.113 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.
- Les projets de construction, d'installation, d'aménagement envisagés sur la commune, outre les dispositions du PLU, devront également tenir compte des dispositions réglementaires relevant d'autres législations (code de l'habitat et de la construction, code de la voirie routière, etc.), notamment en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets d'aménagement et de production de logements.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## **Zone UA :**

Zone urbaine regroupant les tissus urbains anciens de la commune.  
Le secteur UAf regroupe les corps de ferme en activité au moment de l'entrée en vigueur du plan.

## **Zone UD :**

Zone urbaine regroupant les tissus urbains plus récents de la commune.  
Le secteur UDe est voué aux activités économiques.

## **Zone UE :**

Zone urbaine uniquement vouée aux activités économiques.

## **Zone UP :**

Zone urbaine destinée aux équipements publics.

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

**Rappel :**

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette. En secteur d'aléa moyen, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour tout projet de nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.*

### Section I -

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

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

Sont interdits :

Dans le secteur UAf :

- Toutes constructions ou installations autres que celles limitées à certains usages précisés au paragraphe 2.

Dans le reste de la zone UA :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- Au Luat, toute nouvelle construction ou installation sur sous-sols (sauf vide-sanitaire sans accès extérieur et limité à 1 m de hauteur), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les groupes de garages individuels si ils ne sont pas liés à une opération d'habitation.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur, autres que celles autorisées sous conditions au paragraphe 2.

- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

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

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

#### Dans le secteur UAf :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (y compris des installations classées ou non) et à sa diversification dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. Le nombre de logement est limité à un dans chacun des secteurs UAf délimités au plan.

#### Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, de services ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la pollution, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés et une piscine (couverte ou non) et son local technique dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles, fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Dans l'emprise des cônes de vue identifiés au plan, les constructions et les installations, par leur nature, leur aspect, leur gabarit, ne devront pas porter atteinte à la vue sur l'église de Ducy ou celle de Fresnoy.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 mètres de la ligne de chemin de fer à grande vitesse, classée de catégorie 2 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 30 août 2018, 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. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan à l'annexe n°8.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale d'un terrain dont la superficie est inférieure à 600 m<sup>2</sup>, ne doit pas excéder 35% de la surface totale d'un terrain dont la superficie est comprise entre 600 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>, ne doit pas dépasser 30% de la surface totale d'un terrain dont la superficie est supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut être portée à 50% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'activités et à 60% dans le secteur UAf.

Lorsque les pourcentages fixés ci-dessus ne permettent pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

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

- Hauteur des constructions :

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

Pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ainsi que pour les bâtiments à usage d'activité agricole dans le secteur UAf, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage.

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

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

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

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

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise des voies et emprises publiques.

Dans ce cas, la continuité visuelle sera assurée par un mur de clôture (telle que définie au paragraphe 3 de la présente section : clôture) édifiée sur au moins 2/3 de la façade du terrain, à moins que la construction ne couvre la totalité de la façade du terrain sur la rue.

- soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie qui dessert le terrain.

Dans ce cas, la continuité de l'alignement sur la rue sera assurée par un mur de clôture (telle que définie au paragraphe 3 de la présente section : clôture).

- Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Dans tous les cas, et en dehors du secteur UAf, toute construction nouvelle à usage d'habitation, ou transformation de constructions existantes en habitation, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- . aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- . aux annexes isolées (garages, abris de jardin...) et aux piscines,
- . en cas d'entretien, de réparation, de réhabilitation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'une construction existante à usage d'habitation, de bureaux, de services, située à plus de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire.

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

• Par rapport aux limites séparatives :

- Dans le cas des constructions nouvelles et installations nouvelles venant à l'alignement sur la rue, elles seront implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre.

Dans ce cas, la construction devra prévoir un accès véhicule d'au moins 3 mètres vers l'arrière du terrain au travers de la façade du bâtiment.

- soit sur au moins une limite séparative, avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 3 mètres.

Pour toute construction dont la façade fait au moins 10 mètres de longueur, il est imposé un retrait d'au moins 3 mètres d'une des limites séparatives latérales.

- Dans le cas des constructions nouvelles et des installations nouvelles (y compris leurs extensions) venant en retrait de l'alignement sur la rue, elles seront implantées :

- soit sur au plus une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite séparative.
- soit avec un retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives latérales.

- Dans tous les cas, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 3 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

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

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

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

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

- Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ni aux garages de véhicules ayant une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>. Dès lors que deux constructions vouées à l'habitation sont réalisées sur le même terrain, la distance minimale à respecter sera alors de 10 mètres.

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

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

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

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

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Pays de Valois, annexées au présent règlement, ou toute autre plaquette communale qui viendrait s'y substituer, en proposant notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Toute restauration ou réparation au moins des parties visibles depuis la voie publique d'une construction ancienne traditionnelle doit être réalisée en respectant l'aspect des matériaux locaux (de type pierre ou enduits anciens, briques rouges de pays, par exemple).

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques (voir annexes servitudes d'utilité publique en pièce n°6 du dossier PLU), selon la réglementation en vigueur, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

**POUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS :**

Les façades pourront être réalisées :

- en matériaux enduits de teinte ton pierres naturelles de pays,
- en pierres naturelles de pays,
- en bardages bois (ou matériau composite mat ayant l'aspect du bois) de teinte sombre, dans la gamme de brun ou de gris, ou encore de teinte pierre naturelle de pays,
- en bardage métallique ou en éléments préfabriqués (type caillou lavé) en soubassement, uniquement si ces matériaux ne sont pas visibles depuis la rue.

Les façades auront au plus deux teintes ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement s'il est maçonné (pierre, brique, béton banché ou matériaux enduits).

Les menuiseries seront peintes suivant une teinte proche ou identique à celles des bardages ou des matériaux utilisés sur la façade.

Les couvertures des bâtiments d'activités auront une teinte unique, en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction et avec celles des constructions voisines. Sont autorisés les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou les matériaux répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- Les façades (y compris les pignons) :

Les habitations auront une forme parallélépipédique.

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

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

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

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

L'utilisation du bois (ou matériau composite d'aspect bois naturel) apparent non peint en élément de façade est admis dès lors que cette partie de la construction n'est pas visible depuis la voie publique ou dès lors que ce matériau ne couvre qu'une partie mineure de la façade. L'utilisation du rondin est interdite.

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

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

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

- Les ouvertures :

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

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

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

Les volets et les menuiseries utiliseront une teinte unique et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations

architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

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

• La toiture :

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

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

- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (la toiture pourra également être à une seule pente) dès lors que cette extension n'est pas visible depuis la voie publique ;
- dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente ; dans ce cas, la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée (la toiture mono-pente n'est pas admise) ;
- dans le cas des équipements publics ;
- dans le cas des annexes venant sur au moins une des limites séparatives, qui auront une seule pente de 12 ° minimum nécessairement tourné vers l'intérieur du terrain qui la reçoit.  
En cas de toit plat, la partie de l'acrotère traitée différemment de la façade de la construction est limitée à 0,35 mètre de hauteur.

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

- en tuile plate rectangulaire (ou d'aspect tuile plate) dans la gamme de rouge flammée, brun ou tuile ardoisée, aspect fini au moins 20/22 au m<sup>2</sup> ;
- en ardoise naturelle (ou aspect ardoise naturelle),
- en zinc en tant qu'élément de couverture.

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

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



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes en n'occupant pas plus de 25% de la surface totale du pan de toiture, seront plus hauts que larges et seront intégrés au versant de la toiture par une pause encastrée (y compris le dispositif du volet dès lors qu'il est placé en extérieur). Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Est tolérée la lucarne pendante venant au droit de la façade de la construction (voir illustration ci-dessus) composée de châssis de toiture si elle n'est pas visible depuis la rue.

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

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

- Vérandas, abris de jardin, piscines et abris de piscine :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal. Les portes de garage donnant sur la voie publique seront en harmonie avec la forme, la teinte et les matériaux de la clôture donnant également sur la voie publique.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou auront une teinte bois naturel ou utiliser un couvert végétal, sauf dispositions spécifiques prévues dans les OAP thématiques. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit. La pente de toit et la forme de toiture des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les vérandas, verrières et abri piscine sont autorisés sur la façade jardin. Les vérandas respecteront (pour les parties pleines) les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect, couleur. La pente de leur toiture sera de 12° au minimum.

Les citernes de gaz liquéfié ou autres, ainsi que les installations similaires, seront enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures

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

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

Les clôtures donnant sur la voie publique seront réalisées :

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

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

Les clôtures en limites séparatives pourront être réalisées comme celles donnant sur la voie publique ou encore correspondre à un grillage simple torsion galvanisé sur supports métalliques fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée, et pouvant reposer sur une plaque de béton teintée dans la masse (teinte pierre naturelle de pays) ou en gabions, dans les deux cas limité à 0,60 mètre de hauteur. À l'arrière de la construction principale sur une distance maximale de 10 mètres comptés depuis la façade de la construction principale, est tolérée une clôture pleine constituée en panneaux (bois, composite). Dans tous les cas, au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, la forme de la clôture doit intégrer la circulation de la petite faune.

- Dispositions diverses

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

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

- Performances énergétiques et environnementales

Sur une construction existante, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques ou thermiques) utiliseront une teinte analogue aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture, ou occuperont la totalité du pan de toiture. Sur une construction neuve, la totalité du pan de toiture (hors ouvertures) sera réalisée en tuiles photovoltaïques ou thermiques dès lors que la construction prévoit d'en poser.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 5 mètres des limites séparatives.

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

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

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

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

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

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à la liste d'essences définies par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

### **Paragraphe 5 - Stationnement**

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

- pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant :
  - une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une place non imperméabilisée.
  - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
  - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs ;
- pour les constructions à usage de bureaux et de services, les commerces et les établissements artisanaux, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les hôtels, gîtes, chambre d'hôtes, et restaurants il est exigé :
  - au moins 1 place par chambre,
  - au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restauration.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de place en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Pour les stationnements perpendiculaires à la voie non encloués, il est exigé au minimum :

- soit une largeur de 2,35 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 6 m minimum.
- Soit une largeur de 2,5 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 5 m minimum.

## **Section III -**

### **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

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

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

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

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

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, séparé des eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, l'extension d'une construction existante, ou encore le changement de destination d'une construction existante, les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain.

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

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

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

### ***Rappel :***

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette. En secteur d'aléa moyen, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour tout projet de nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.*

### **Section I -**

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

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

Sont interdits :

Dans le secteur UDe :

- Toutes constructions ou installations autres que celles limitées à certains usages précisés au paragraphe 2.

Dans le reste de la zone UD :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- Au Luat, toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire sans accès extérieur et limité à 1 mètre de profondeur), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

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

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

Dans le secteur UDe :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités de services, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, la pollution, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités de services, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) d'une part, dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, la pollution, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. D'autre part, sauf dans le secteur UDe, les constructions ou parties d'une construction et installations nécessaires à l'exercice d'activités de services, artisanales ou commerciales admises ci-dessus sont limitées à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés et une piscine (couverte ou non couverte) et son local technique dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation thématiques (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.). Dans cette emprise, toute nouvelle construction et installation est interdite sauf celles indiquées dans le contenu des OAP.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 mètres de la ligne de chemin de fer à grande vitesse, classée de catégorie 2 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 30 août 2018, 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. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan à l'annexe n°8.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale d'un terrain dont la superficie est inférieure à 600 m<sup>2</sup>, ne doit pas excéder 35% de la surface totale d'un terrain dont la superficie est comprise entre 600 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>, ne doit pas dépasser 30% de la surface totale d'un terrain dont la superficie est supérieur à 1000 m<sup>2</sup>. Pour les constructions à usage d'activités, l'emprise au sol peut être portée à 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

- Hauteur des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

Les constructions principales seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique qui dessert le terrain.

Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

Dans tous les cas, toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité (sauf dans le secteur UDe), ou transformation de constructions existantes en habitation, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. Cette disposition ne s'applique pas :

. en cas de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'une construction existante à usage d'habitation, de bureaux, de services, située à plus de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire.

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

• Par rapport aux limites séparatives :

- Dans le secteur UDe, les constructions seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives des terrains voisins à destination principale d'habitation et à au moins 5 mètres de la limite séparative avec les terrains inscrits en zone agricole.

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

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

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

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

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

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dès lors que deux constructions vouées à l'habitation sont réalisées sur le même terrain, la distance minimale à respecter sera alors de 10 mètres.

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

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

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

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Pays de Valois, annexée au présent règlement, ou toute autre plaquette communale qui viendrait s'y substituer, en proposant notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques (voir annexes servitudes d'utilité publique en pièce n°6 du dossier PLU), selon la réglementation en vigueur, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

#### **POUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS :**

Les façades seront réalisées :

- en matériaux enduits de teinte ton pierres naturelles de pays,
- en pierres naturelles de pays,
- en bardages bois (ou matériau composite ayant l'aspect du bois) ou métallique de teinte sombre, dans la gamme de brun ou de gris, ou encore de teinte pierre naturelle de pays.

Les façades auront au plus deux teintes ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement s'il est maçonné (pierre, brique, béton banché ou matériaux enduits).

Les menuiseries seront peintes suivant une teinte proche ou identique à celles des bardages ou des matériaux utilisés sur la façade.

Les couvertures des bâtiments d'activités auront une teinte unique, en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction et avec celles des constructions voisines. Sont autorisés les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou les matériaux répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

#### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :**

- Les façades (y compris les pignons) :

Les habitations auront une forme parallélépipédique.

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

Les façades des constructions seront réalisées :

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

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

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

- Les ouvertures :

Les baies des habitations neuves seront plus hautes que larges (sauf pour les baies vitrées coulissantes, les portes de garage, les ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des équipements publics). Les vitrages de ces baies seront à petits carreaux plus hauts que larges (3 carreaux par vantail d'une fenêtre à deux battants et plus ou 4 carreaux pour une fenêtre à un vantail).

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Sur les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent PLU, en cas d'impossibilité technique à intégrer le coffre du volet roulant à l'intérieur de la construction, celui-ci est toléré sans débord de l'embrasure de l'ouverture et dès lors qu'il est dissimulé par un bandeau de même teinte que celle de la façade ou que celle de la menuiserie.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

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

- La toiture :

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

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

- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (la toiture pourra également être à une seule pente),
- dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente (la toiture mono-pente n'est pas admise),
- dans le cas des équipements publics.  
En cas de toit plat, la partie de l'acrotère traitée différemment de la façade de la construction est limitée à 0,35 mètre de hauteur.

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

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

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

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

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



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

- Les garages, annexes et vérandas :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal. Les portes de garage donnant sur la voie publique seront en harmonie avec la forme, la teinte et les matériaux de la clôture donnant également sur la voie publique.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou auront une teinte bois naturel ou utiliser un couvert végétal. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit. La pente de toit et la forme de toiture des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les vérandas, verrières et abri piscine sont autorisés sur la façade jardin. Les vérandas et verrières sont tolérées sur la façade côté rue si elles restent non visibles depuis la voie publique. Les vérandas respecteront (pour les parties pleines) les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect, couleur. La pente de leur toiture sera de 12° au minimum.

Les citernes de gaz liquéfié ou autres, ainsi que les installations similaires, seront enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures

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

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

La clôture donnant sur la voie publique sera réalisée :

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

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

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

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

- Dispositions diverses

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

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

- Performances énergétiques et environnementales

Sur une construction existante, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques ou thermiques) utiliseront une teinte analogue aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture, ou occuperont la totalité du pan de toiture. Sur une construction neuve, la totalité du pan de toiture (hors ouvertures) sera réalisée en tuiles photovoltaïques ou thermiques dès lors que la construction prévoit d'en poser.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 5 mètres des limites séparatives.

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

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

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

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

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

---

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à la liste d'essences définies par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

### **Paragraphe 5 - Stationnement**

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

- pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant :
  - une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une place traitée en surface non imperméabilisée.
  - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
  - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs ;
- pour les constructions à usage de bureaux et de services, les commerces et les établissements artisanaux, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les hôtels, gîtes, chambre d'hôtes, et restaurants il est exigé :
  - au moins 1 place par chambre,
  - au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restauration.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de place en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Pour les stationnements perpendiculaires à la voie non encloués, il est exigé au minimum :

- soit une largeur de 2,35 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 6 m minimum.
- Soit une largeur de 2,5 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 5 m minimum.

**Section III -****ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX****Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

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

**Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux****Eau potable :**

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

**Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, séparé des eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, l'extension d'une construction existante, ou encore le changement de destination d'une construction existante, les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain.

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

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

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

***Rappel :***

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible à moyen d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

### **Section I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles autorisées au paragraphe 2.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les activités industrielles, les nouvelles activités artisanales en mesure de créer des dangers, des nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou des risques d'incendie, notamment toute activité de logistique ou de production industrielle.
- L'hébergement hôtelier.

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

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

- Les installations classées ou non à usage d'activité autorisée, 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.
- La construction destinée au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés, dans la limite de 1 logement par activité et limité à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce logement sera inclus dans le volume de ce bâtiment d'activité.
- Les dépôts de matériaux liées aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public en étant notamment dissimulé par un traitement végétal adapté.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, station d'épuration, etc.) à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.
- 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 en pouvant déborder sur des emprises limitrophes qui ne seraient pas inscrites en zone urbaine du PLU.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RD1324, classée de catégorie 3 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2016, 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. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan à l'annexe n°8.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

##### Emprise au sol des constructions :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

##### Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions et installations à usage d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage, hauteur mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Cette hauteur pourra être dépassée par la végétation résultant d'une toiture végétalisée.

- Un dépassement ponctuel de cette hauteur dans la limite de 20% de la hauteur maximale autorisée peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

##### 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'emprise de la voie qui dessert le terrain. L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste admise avec un retrait identique à l'existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation et s'insèrent convenablement à la zone.

##### Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres des limites séparatives.

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

##### Constructions les unes par rapport aux autres :

Une distance d'au moins 6 mètres (hors réglementation spécifique) est imposée entre deux bâtiments non contigus, à usage d'activités, 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 règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général.

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

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

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Pays de Valois, annexée au présent règlement, ou toute autre plaquette communale qui viendrait s'y substituer, en proposant notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

- Les façades :

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades seront réalisées en bardages métalliques ou bois peints (ou matériau composite) teintés dans la masse, en bardage bois naturel (ou matériau composite de même aspect), en briques rouges vieilles et en pierres, en murs rideaux d'éléments verriers dont les façades à dominante de vitrage, en enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, etc.) à l'exclusion du blanc pur. Les façades végétalisées sont également autorisées.

- Les façades auront au plus deux teintes mates dénuées d'agressivité. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, une troisième teinte pourra être utilisée. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

- Les menuiseries peintes doivent être de couleur mate dénuée d'agressivité en harmonie avec celle des parties pleines des façades. Le choix des couleurs s'effectuera suivant la palette de couleurs figurant dans la plaquette de recommandations architecturales.

- La toiture :

- Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie. La toiture végétalisée est également admise.

- 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 non visibles 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 gris, ou d'un barreaudage ou d'un grillage gris 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).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone et à condition que l'aspect extérieur de la construction respecte les caractéristiques architecturales de la commune.

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

- 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 après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Au moins 25% de l'emprise d'un terrain nouvellement aménagé sera ainsi traité, emprise restant non imperméabilisée, notamment le long des voies et espaces publics, restant libre de construction, de circulation et de stationnement, hors réglementation spécifique.

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

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, avec au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, ou encore à la plaquette de recommandations paysagères à venir sur la commune et établie avec le PNR Oise – Pays de France. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

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

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 :
  - . au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
  - . au delà de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, il n'est demandé qu'au moins 1 place par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.
- pour les constructions à usage de bureaux et de services :
  - . au moins 2 places par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - . au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage de commerces :

. au moins 2 places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente pour une superficie de vente totale inférieure à 100 m<sup>2</sup>,

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente pour une superficie de vente totale supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

- pour les logements de fonction :

. au moins 2 places de stationnement par logement.

Chaque place de stationnement nouvellement réalisée restera non imperméabilisée, sauf réglementation spécifique (notamment celle relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

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

## **Section III -**

### **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie publique ou à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettent 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.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

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

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

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public qui dessert la propriété actuelle existante avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur la parcelle ou sur l'emprise de la zone aménagée, à partir d'un traitement adapté. Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire.

##### **Autres réseaux :**

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée aux réseaux électrique, téléphonique et autres réseaux par des câbles en souterrain.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

**Rappel :**

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette. En secteur d'aléa moyen, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour tout projet de nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.*

### Section I -

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

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

- Les constructions et installations publiques de sports, de loisirs, de détente, scolaires et périscolaires, touristiques, ainsi que les locaux administratifs et techniques de la commune. Elles devront rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants, notamment en ce qui concerne les nuisances éventuelles liées au bruit et à la poussière.
- Une construction à usage d'activité commerciale dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les parcs de stationnement publics à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des équipements ou activités autorisés.
- 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 constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérées au site, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la santé publique. Les éoliennes soumises à autorisation ou à déclaration sont interdites.

## **Section II -**

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

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

##### Emprise au sol des constructions :

- Non réglementée.

##### Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 9 mètres au faîtage, hauteur mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités.

- En cas d'extension d'un bâtiment existant ou d'une installation existante ainsi qu'en cas de reconstruction, la hauteur maximale autorisée est identique à la hauteur existante constatée du bâtiment agrandi ou reconstruit.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

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

##### Par rapport aux voies et emprises publiques :

Non réglementée.

##### Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions ou les installations de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

- L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste admise avec un retrait identique à l'existant.

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

##### Constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementée.

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

Les constructions et les aménagements doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Ils s'adapteront à la topographie naturelle du terrain.

- Les façades :

Les façades seront traitées en harmonie avec celles des bâtiments existants dans la zone.

- La toiture :

La toiture sera traitée en harmonie avec celle des bâtiments existants dans la zone.

- Clôtures

Toute forme de clôture pleine est interdite.

- Dispositions diverses

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.). Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune.

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations, emprise restant non imperméabilisée, notamment le long des voies et espaces publics.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, ou encore à la plaquette de recommandations paysagères à venir sur la commune et établie avec le PNR Oise – Pays de France. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

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

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

Au moins une place de stationnement sur trois nouvellement réalisées restera non imperméabilisée, sauf réglementation spécifique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé au moins deux places de stationnement non couvertes par logement.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de place en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Pour les stationnements perpendiculaires à la voie non encloués, il est exigé au minimum :

- soit une largeur de 2,35 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 6 m minimum.
- Soit une largeur de 2,5 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 5 m minimum.

## **Section III -**

### **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie publique ou à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettent 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.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès est recommandé sur la voie présentant le moins de risques.

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

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

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

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur la parcelle ou sur l'emprise de la zone aménagée, à partir d'un traitement adapté avant rejet. Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

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

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée au réseau électrique et aux autres réseaux par des câbles en souterrain.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER**

SANS OBJET

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**Zone A :**

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)*****Rappel :***

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette. En secteur d'aléa moyen, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour tout projet de nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.*

**Section I -****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

- Les constructions et installations (y compris leur extension et leur modification) qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, ainsi qu'à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (limitées à 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour toute nouvelle annexe) qui en constituent le complément normal, qui seraient nécessaires à l'exploitation agricole, seront implantées sur le corps de ferme.

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants, légalement édifiés, avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et les activités qui s'y exercent, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la santé publique. Les éoliennes soumises à autorisation ou à déclaration sont interdites.

- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Il est rappelé qu'au moment de la demande d'autorisation de construire, la présence d'une ZNIEFF de type 1 peut justifier, de la part de l'autorité environnementale, l'application de l'article L.411-1 du code de l'environnement (étude d'incidences faune/flore).

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 mètres de la ligne de chemin de fer à grande vitesse, classée de catégorie 2 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 30 août 2018, situés également dans une bande de 100 mètres de la RD1324, classée de catégorie 3 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2016, 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. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan à l'annexe n°8.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- La hauteur maximale des constructions admises dans la zone est limitée à 15 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel. La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage est limitée à 5 mètres au faîtage.

- Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles rendues nécessaires par les besoins de l'activité agricole (élevateur, trémie, colonne d'aération, réservoir, etc.).

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un retrait :

- d'au moins 15 mètres le long des routes départementales,
- d'au moins 10 mètres le long des voies et emprises publiques dès lors que l'accès au terrain se fait sur cette voie,
- d'au moins 6 mètres dans les autres cas.

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

- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions à usage d'activité agricole supérieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.

- En outre, toute construction devra être implantée à une distance d'au moins 15 m des lisières des espaces boisés classés.

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage local. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

- Les façades :

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

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 ...) suivant les teintes pierres naturelles de pays ou figurant dans la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Valois annexée au présent règlement (ou toute autre plaquette qui viendrait la remplacer ou la compléter).

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes (hors menuiseries et hors soubassement). Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun ou de gris et teinte « pierre naturelle de pays » dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine. Ces teintes pourront être complétées par celles figurant dans la plaquette communale de recommandations architecturales à venir.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

La teinte des menuiseries sera en harmonie avec la teinte du matériau principal de la façade, suivant la gamme de brun, de blanc ou de gris, ou seront en bois naturel.

- La toiture :

Les constructions à usage d'habitation autorisées auront une toiture à deux pentes comprises entre 35° et 50°. Pour les autres constructions, si la toiture est à pente, elle aura au moins deux pans avec une pente au minimum de 20°.

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

- Clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole)

Les clôtures sur rue des propriétés bâties doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Tout grillage est prohibé si il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Les essences de pays seront utilisées.

Les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites.

- Dispositions diverses

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

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

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront nécessairement installés au nu de la couverture. Sur les constructions et installations nouvelles, ils auront une teinte en harmonie avec le reste de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 4 mètres des limites séparatives.

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

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

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

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

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

**Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété.

Il est notamment demandé :

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

## **Section III -**

### **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Pour recevoir une construction, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'enlèvement des déchets ménagers et, être adaptés à l'opération future.
- Les chemins identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme devront être conservés en tant que chemins piétonniers et ne peuvent être considérés comme des voies carrossables et ouverte à la circulation publique. Les nouveaux accès sur ces chemins sont interdits.

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

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

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

##### **Assainissement :**

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

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

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

## **Zone N :**

Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des boisements.

Le secteur Np est voué à des installations publiques.

Le secteur Nb peut accueillir des installations et des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Le secteur Nj correspond à des jardins attenants à des propriétés bâties en limite des secteurs urbanisés.

Le secteur Nca englobe les terrains concernés par les périmètres de protection autour du captage de l'eau destinée à la consommation humaine.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (ZONE N)

### **Rappel :**

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette. En secteur d'aléa moyen, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour tout projet de nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.*

### **Section I -**

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

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

#### Uniquement dans le secteur Nca :

- Les constructions, les installations et les ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage de l'eau potable.

#### Uniquement dans le secteur Nb :

- Les constructions et installations (y compris leur extension et leur modification) qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, ainsi qu'à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions et installations (y compris leur extension et leur modification) qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées, si elles sont nécessaires à une activité équestre sans lien nécessaire avec une activité agricole. Pour chaque activité équestre existante, est également admis un logement qui sera nécessairement intégré à un bâtiment destiné à l'activité équestre.

#### Uniquement dans le secteur Nj :

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière, une piscine et son local technique dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière, un abri (type charreterie, préau) fermé au maximum sur 2 côtés, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Uniquement dans le secteur Np :

- Les constructions et installations qui seraient nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions.

#### Dans le reste de la zone N :

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et à condition d'être fermés sur 3 côtés au maximum, sans dalle de béton.

- Les constructions et d'installations (y compris leur extension et leur modification) si elles sont nécessaire à une activité de maraîchage (serres, tunnels) liée à l'agriculture, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation, si elles conservent la même destination.
- La construction d'une annexe à une habitation existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une piscine (et son local technique) jusqu'à 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans un périmètre de 10 m autour de l'habitation.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à condition également qu'elles ne portent pas atteinte à la santé publique. Les éoliennes soumises à autorisation ou à déclaration sont interdites.
- Il est rappelé qu'au moment de la demande d'autorisation de construire, la présence d'une ZNIEFF de type 1 peut justifier, de la part de l'autorité environnementale, l'application de l'article L.411-1 du code de l'environnement (étude d'incidences faune/flore).
- Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles, fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 mètres de la ligne de chemin de fer à grande vitesse, classée de catégorie 2 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 30 août 2018, situés également dans une bande de 100 mètres de la RD1324, classée de catégorie 3 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2016, 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. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan à l'annexe n°8.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

Dans le secteur Nb, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface délimitée par chacun de ces secteurs, en autorisant 10% supplémentaire d'emprise au sol à une construction existante lorsque l'emprise au sol globale du secteur est déjà atteinte.

- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur Np, Nca et Nb, la hauteur des constructions ou installations autorisées est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans le reste de la zone, la hauteur de l'ensemble des constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. L'abri de jardin est limité à 3 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée en cas d'extension d'une construction existante est celle de la hauteur maximale constatée sur cette construction.

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

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dans le secteur Np, les constructions et installations de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 15 mètres de l'emprise des Routes Départementales.

Pour les bâtiments existants dont l'implantation est différente du recul prescrit ci-dessus, une extension est autorisée dans la continuité du bâtiment existant.

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

- Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions et les piscines doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension de construction existante.

Sauf dans les secteurs Nb et Nca, les nouvelles constructions supérieures à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

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

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Pays de Valois annexée au présent règlement (ou toute autre plaquette qui viendrait la remplacer ou la compléter). Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, à l'exception des extensions des constructions existantes à usage d'habitat qui suivront la teinte existante, et des constructions admises dans le secteur Np.

- Les façades :

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte « ton pierres naturelles de pays » rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou recouvert d'un bardage bois ou métallique peint selon les teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert foncé ou de gris, ou encore ton « pierres naturelles de pays » dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine. Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. Les constructions en bois pourront rester en bois naturel non peint. Les bardages en tôle non peints sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Lorsque les façades sont faites en briques rouge apparentes, seule est autorisée la brique rouge de pays suivant les teintes observées sur le bâti ancien. Les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

- Toiture

Les toitures des constructions auront des pentes de 20° minimum et 45° maximum. Les toitures des abris pour animaux, abris de jardin et annexes aux constructions existantes pourront être à une pente.

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

- Clôtures (sauf clôtures agricoles et forestières)

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

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale, composées d'essences locales et variées. Tout grillage nécessairement à simple torsion est prohibé si il n'est pas doublé par des éléments végétaux. Les essences de pays seront utilisées.

Les clôtures réalisées en plaque sont interdites.

- Dispositions diverses

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

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

- Performances énergétiques et environnementales

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

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 4 mètres des limites séparatives.

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

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

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113 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. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée auprès de la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Au moins 80% d'un terrain qui reçoit une construction devra rester traité en pleine terre (surface non imperméabilisée).

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

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

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

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

Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement,

- au moins 1 place par gîte et par chambre vouée à l'hébergement touristique,

La dimension de chaque place de stationnement d'un véhicule sera d'au moins 20 m<sup>2</sup> ; chaque place de stationnement aménagée sera indépendamment accessible (pas de places en enfilade).

## **Section III -**

### **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant) d'au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, un terrain doit avoir un accès direct 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.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 m.

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

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

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

##### **Assainissement :**

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

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

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

# **ANNEXES**

# **DOCUMENTAIRES**

## GLOSSAIRE

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

## AFFOUILLEMENT DE SOL

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

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

## ALIGNEMENT

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

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

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

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

## ANNEXE

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

## BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

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

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

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

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

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

## COMBLE

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

#### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

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

#### DEPOT DE MATERIAUX

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

#### DEROGATION

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

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

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

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

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

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

#### EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

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

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

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

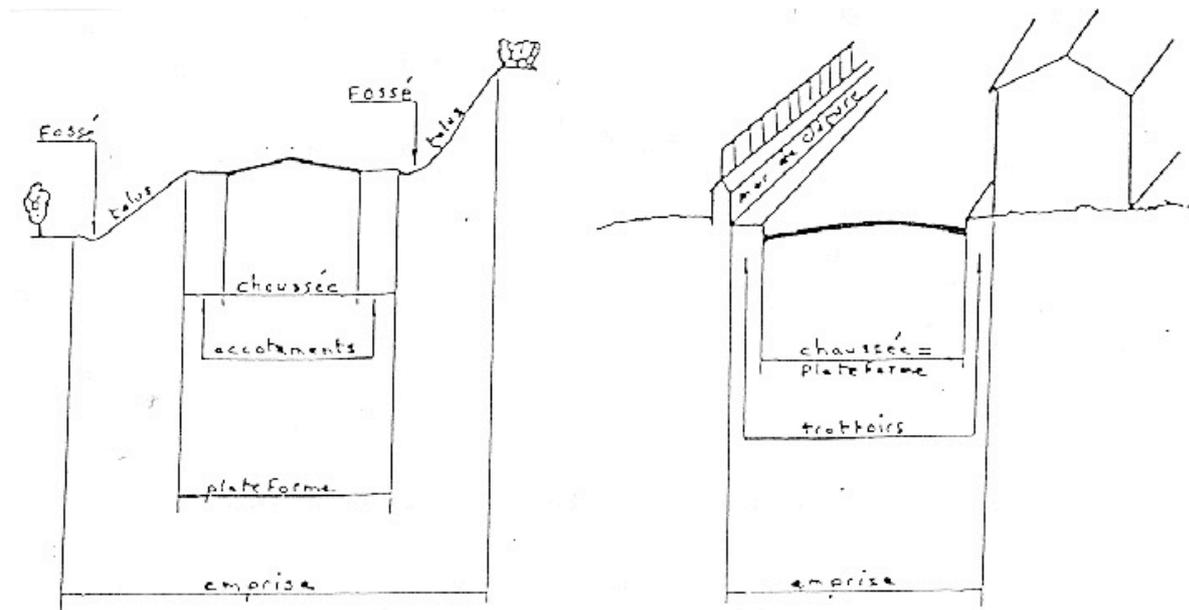
Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de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

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

### EMPRISE AU SOL

Projection du (ou des) bâtiment(s) ou surface construite 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 plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

### ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

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

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

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

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

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

### EXHAUSSEMENT DE SOL

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

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

### IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

### INSTALLATIONS CLASSEES

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

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

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

### LARGEUR D'UN TERRAIN

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

## LOTISSEMENT

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

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

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

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

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

## OPERATION GROUPEE

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

## PLACE DE STATIONNEMENT

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

## SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

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

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

## SURFACE DE PLANCHER

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

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des points ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### UNITE FONCIERE

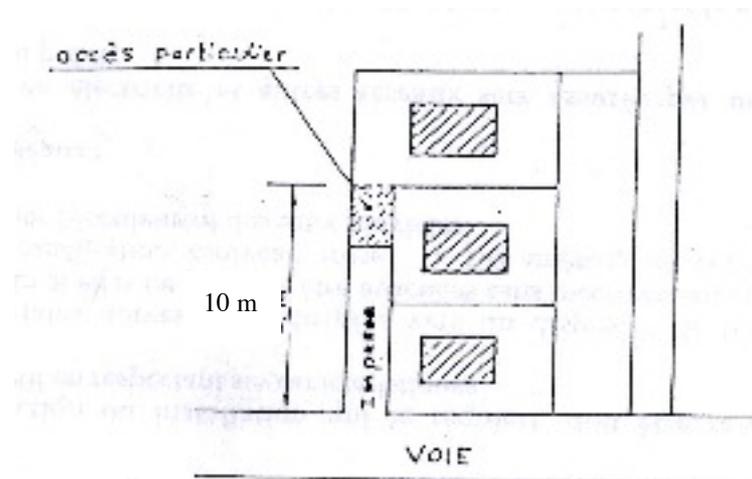
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

### VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC (OU DE LA RUE)

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

### VOIE EN IMPASSE

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



### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

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

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

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

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

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

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

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

### ZONE D'AMENAGEMENT 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.



# LE VALOIS

Redécouvrons les couleurs et les matériaux des maisons du PAYS DU VALOIS!



Maison bâtie à ERMENONVILLE



Entrée de la carte de Cassini 1815



L'architecte à Chailly, après P. Goubly

## Recommandations architecturales



Champ de lin à BOUILLANCY

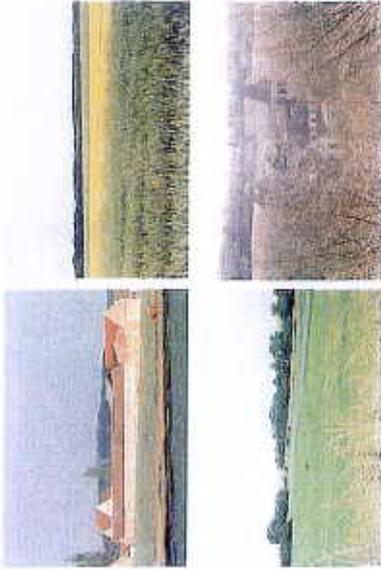


Champ de lin à OUVY

"J'allai à Montigny pour revoir la maison de mon oncle. Une grande tristesse me gagna dès que j'en entrevis la façade jaune et les contrevents verts. Tout semblait dans le même état qu'autrefois ; seulement il fallut aller chez le fermier pour avoir la clef de la porte. Une fois les volets ouverts, je revis avec attendrissement les vieux meubles conservés dans le même état et qu'on froissait de temps en temps, la haute armoire de noyer, deux tableaux flamands qu'on disait l'ouvrage d'un ancien peintre, notre aïeul ; de grandes estampes d'après Boucher, et toute une série encadrée de gravures de l'Emile et de la Nouvelle Héloïse, par Moreau ; sur la table, un chien empaillé que j'avais connu vivant, ancien compagnon de mes courses dans les bois, le dernier carlin peut-être, car il appartenait à cette race perdue... Le jardin présentait un magnifique tableau de végétation sauvage. J'y reconnus, dans un angle, un jardin d'enfant que j'avais tracé jadis."  
Gérard de Nerval, Sylvie (1808 - 1855).

## LES PAYSAGES DU PAYS DU VALOIS

Pays de campagnes ouvertes aux riches terres agricoles, dont les beaux villages bâtis en pierre sont généralement regroupés autour de leurs églises, le Valois est cerné presque de tous côtés par les forêts : au nord par celle de Compiègne, à l'ouest par celles d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville, à l'est enfin par celle de Retz, incluse pratiquement tout entière dans le département de l'Aisne. Avant tout région historique, dont la taille a varié aux cours des âges et qui dépasse le cadre des limites naturelles tracées par le relief et la géologie, le Valois est aussi une région géographique, qui correspond essentiellement à un plateau tertiaire dont l'ossature est formée de calcaire grossier. Il est inclus actuellement dans les départements de l'Oise et de l'Aisne, entre le cours de l'Oise, la forêt de Compiègne et de Villers-Cotterêts, la vallée de l'Ourcq et le Multien.



Les paysages sont plus variés qu'on pourrait le supposer à première vue. Barrant l'horizon, des buttes boisées de sable ou de calcaire s'alignent au loin. A Ermenonville et à Chailly se sont formés de véritables îlots sableux, comme la Mer de sable, ou de spectaculaires chaos rocheux en grès, comme au bois du Roi, près d'Ormoy-Villers. Et, contrastant avec une certaine monotonie des plateaux, de petites rivières aux loils noms (l'Autonne, la Nonette, la Grivette, l'Ourcq) et aux charmantes vallées donnent une impression de relief avec leurs versants en pentes raides et de fraîcheur avec leurs arbres et leurs prés verdoyants.

Le Valois annexe à la Picardie l'une des unités les plus glorieuses du centre parisien. Son territoire correspond à une vaste clairière, de toutes parts cernée de forêts... Sur des sols variés, calcaires, marnes et sables, il déroule le tapis de ses campagnes ouvertes, coupées de vallées étroites et profondes. Celle de l'Autonne, entre Villers-Cotterêts et Verberis, égrène le plus riche cortège d'églises. L'agriculture est conduite par de grandes exploitations. A la maison de maître s'ajoute une suite de bâtiments qui témoignent d'un temps où la diversification était plus grande, le bétail encore présent. On y respire l'aisance...

A l'ouest, les bois l'emportent sur sables ou sols humides, les ruisseaux portent des noms charmants (Aunette, Nonette), les étangs brillent comme des miroirs. Aux belles campagnes succèdent les belles forêts où voisinent ruines d'abbayes (Chailly) et lieux d'attraction (Mer de sable). C'est aussi le Valois "littéraire" qui se souvient de Rousseau et de Nerval. Crépy-en-Valois en est le centre économique. Au-delà de l'alignement forestier qui va de Villers-Cotterêts à Ermenonville, on pénètre dans le Multien : quelques communes soustraites à la mouvance de Meaux.

A proximité des plateaux créâtiers, les hommes ont trouvé pendant bien longtemps des ressources complémentaires dans cette petite vallée : sur les fonds d'exploitation du bois, le travail de l'osier, un peu d'élevage et surtout des chênaveires pouvant produire sur les meilleures terres sableuses jusqu'à trois récoltes de chanvre par an, sur les coteaux bien exposés la vigne qui s'est maintenue jusqu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle. A cela s'ajoutaient la pêche dans de nombreux étangs, aujourd'hui pour la plupart asséchés, le travail d'une quarantaine de moulins installés tout au long de la rivière et de ses affluents, qui tournèrent jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, l'exploitation de carrières de belle pierre calcaire pour la construction locale ou le marché parisien.

Tout au long de la vallée de l'Autonne se sont établis, roches les uns des autres, de charmants petits villages, qui remontent pour la plupart à la période médiévale. Tous ou presque possèdent une église romane ou gothique, souvent un manoir, sinon un château, une chapelle, des maisons présentant un grand intérêt.

La rivière coule d'abord entre des versants de calcaire grossier, plus abrupts sur la rive gauche que sur la rive droite, le fond de la vallée reposant sur une couche imperméable argilo-sableuse, tapissée de prairies, de marais, de peupleraies et d'aulnaies. A partir d'Ormoy, la vallée, d'abord très étroite, s'élargit peu à peu pour devenir à partir de Saintines une véritable plaine jusqu'à la confluence avec l'Oise. (source : *Pays de l'Oise*, Paris - Ed. Hachette, 1993).



Les villages du pays du Valois se caractérisent par une unicité de matériaux pour le bâti : principalement la tuile plate et la pierre de moellon. La pierre est soit recouverte totalement d'un enduit clair au plâtre gros ou au mortier de chaux grasse, soit laissée apparente en partie, moellons dits "à pierre vue" avec joints arasés au nu de la maçonnerie. Cet enduit n'est jamais dressé, il épouse la surface du mur. Les enduits plâtrés et chaux peuvent recevoir des badigeons qui laissent "respirer" les murs et donc ne se décolent pas : leur longévité est grande. Leur coloration est obtenue à partir de terres naturelles d'oxydes métalliques. L'emploi des badigeons ou des chaux colorées explique les tons brique, ocre clair, gris-bleu que l'on rencontre dans certains villages. Les couleurs des murs s'échelonnent sur une gamme de tons blanc-gris à blond ; certains murs sont constitués par des grès qui donnent des tons plus rouge au bâti. D'autres mêlaient la pierre de taille aux petits moellons. Les villages bordant le Soissonnais possèdent aussi des murs en pierre de taille. Leurs caractéristiques architecturales se rapprochent de celles du pays voisin. Les toits sont dans des couleurs brun-orangé. Ces différents tons se fondent dans le paysage.

LES MURS DE CLOTURE

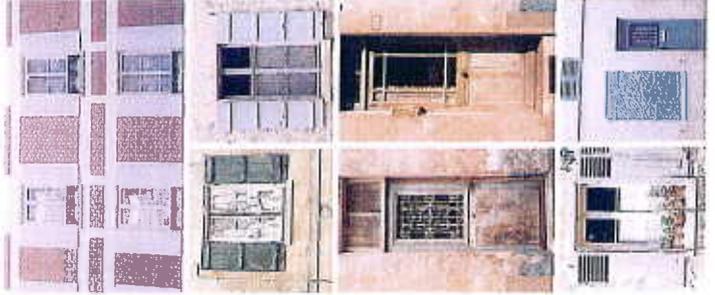


Les limites entre l'espace public et l'espace privé sont marquées par des murs ou des grilles qui préservent l'intimité de la parcelle. Matière vivante et changeante selon les saisons, la végétation constitue le complément idéal des clôtures et des murs dont elle atténue la rigueur. Le mur de pierre assure un rôle essentiel de liaison visuelle du front bâti. Il réalise avec souplesse, une unité de traitement entre l'habitation et les bâtiments annexes en reprenant le même matériau que le bâti, la même simplicité sans raffeur. Il constitue un élément essentiel et caractéristique de l'atmosphère dense et minérale des rues des vieux villages. Les murs les plus anciens sont en blocage d'assise horizontale sans enduit. Les accès sont formés de portes pleines en bois ou de grilles simples en ferronnerie.



Elles se caractérisent par une grande uniformité : pente : 45° avec l'horizontale forme : deux versants en général, mais aussi quatre versants pour des maisons plus importantes, avec une ligne de faîtage parallèle à la rue, surtout en milieu urbain, ou perpendiculaire à la rue matériaux : la couverture qui ne déboude jamais, est le plus souvent en tuile plate de petit moule et de couleur brune. Les faîtages des toits en tuile plate sont scellés au mortier clair avec des tuiles demi-ronces. Les finitions marginales sont exécutées à la chaux blanche éteinte, qu'il s'agisse d'arêtrer, de créter, d'embrasures ou de solins. La couverture peut être aussi dans certains secteurs en ardoise naturelle de couleur gris-bleu. les souches de cheminée : elles sont en pierre ou en brique autre ouverture dans la toiture : châssis à tabatière couleur : le gris-bleu de l'ardoise a remplacé les bruns-orangés de la petite tuile au XIX<sup>e</sup> siècle.

LES PERCEMENTS



les percements sont conçus dans un souci d'harmonie (rythme et dimensions) malgré des variations dans les encadrements, les moulures, les ferrures, les percements ont toujours gardé une homogénéité de proportions dans le type de fenêtres et de ferrures utilisées les pleins dominent sur les vides les pignons sont rarement percés d'ouvertures les baies sont rectangulaires, plus hautes que larges. Le rapport de la hauteur par la largeur varie de 1 sur 1,5, jusqu'à 1 sur 3. Leur encadrement est sobre, souvent marqué par une feuillure dans laquelle les volets s'encastrent les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française les menuiseries se caractérisent par une division en trois carreaux par ouvrant et en bois peint les volets battants sont en bois peint, formés de planches assemblées par des barres sans écharpes (les menuiseries, les volets et les portes ne sont pas vernis) les portes, d'entrée en bois souvent surmontées d'une imposte vitrée d'un seul battant, sont constituées d'un lambris d'assemblage sur lequel ont été clouées de larges planches verticales les portes charnières à deux battants sont en bois plein peint et ne comportent pas de moulures l'accès est souvent formé d'une porte en bois plein peint dans des couleurs en harmonie avec celles de l'habitation les linéaux, les appuis de fenêtres ou autres encadrements sont en bois peint, en pierre, ou en brique, et plus ou moins travaillés lorsqu'il y a un mur en moellons et chaînages, ces derniers ne font pas saillie. Les linéaux sont appareillés. Les appuis sont simples à profil rectangulaire. Les lucarnes sont rares.

## LES MAISONS INDIVIDUELLES CONTEMPORAINES



Les habitations d'aujourd'hui peuvent respecter l'identité du Valois. L'insertion dans le paysage, l'implantation sur une parcelle, la volumétrie,

les percements, les matériaux, les modénatures, les couleurs, sont les principaux éléments donnant l'image d'une maison.

Les maisons sont des constructions entièrement neuves, elles remplissent des "dents creuses" dans une rue de village, elles sont des réhabilitations ou des reconversions, elles peuvent être des anciennes granges, elles sont des extensions, elles sont des créations pour un bâtiment annexe ou un local d'activités, un jardin d'hiver, une véranda, une surélévation...

Les matériaux d'aujourd'hui bois, acier, zinc, béton, aluminium, verre... s'intègrent aux façades, murs, toitures, percements, des bâtisses de nos villages. Ces composants donnent des structures fonctionnelles et adaptées au mode de vie contemporain, en améliorant les qualités de confort. Ces produits doivent être utilisés en harmonie avec les matériaux traditionnels tels la pierre, le bois, la tuile plate, la brique...

Ainsi, les constructions restent sobres et accompagnent harmonieusement l'architecture des villes et des villages. En lotissement, les habitations groupées, parfois isolées, s'inscrivent le long d'une voie, en alignement ou en bande. Elles sont desservies par des espaces communs. Une unité des matériaux employés caractérise l'ensemble. Plus la palette de ces derniers est restreinte, plus l'ambiance est sobre. Les pavés de grès, les revêtements de sol en stabilisé, en béton désactivé, les bandes de gazon, les haies champêtres (hêtres, charmilles, noisetiers et autres petits arbustes à fleurs), renforcent l'identité de ces nouveaux sites et assurent une continuité avec l'ensemble de la commune. Les clôtures sont des éléments déterminants de ces espaces : elles seront simples, en harmonie avec le bâti existant et favoriseront la plantation d'essences locales.

## CONSTRUIRE DANS LE VALOIS

Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977  
Article 1<sup>er</sup>  
L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer les permis de construire, ainsi que les autorisations de loi, s'assurent au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

Le Valois, identité rurale au voisinage immédiat de l'Île-de-France, est riche de par ses bois, forêts et vallées, et de par son patrimoine architectural et urbain. Le nombre important de monuments protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, le site inscrit de la vallée de la Nonette, la faune, la flore et les villages dans le paysage de la vallée de l'Autonne, le projet de Parc Naturel Régional du massif des trois forêts, soulignent la fragilité et la richesse du PAYS DU VALOIS. Pour préserver la qualité de ce cadre de vie, tout projet d'aménagement doit être traité de manière à ne pas remettre en cause les grands équilibres écologiques identifiés. L'intégration des ouvrages dans leur environnement devra être particulièrement soignée par l'insertion dans le paysage, l'implantation du bâti sur une parcelle, la volumétrie, les toitures, les percements, les matériaux, les couleurs, les plantations et les traitements des abords. Ceci afin de réaliser une opération qui ne défigure pas le paysage rural environnant mais au contraire valorise l'image du Valois. De plus nombreux sont les milieux tumulés de par la présence des vallées et des rivières : ces secteurs sont soumis à risques (inondations, coulées de boues...). Pour toute construction, avant le démarrage du projet, il est nécessaire de se renseigner en mairie pour prendre connaissance de la nature du sol du terrain auprès des organismes compétents.

**IMPORTANT :** Le recours à l'architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface hors œuvre nette inférieure à 170m<sup>2</sup> (loi sur l'architecture du 3 janvier 1977). Vous avez toujours intérêt à confier à un architecte, non seulement la conception et l'établissement de votre projet, mais également la responsabilité de diriger et de coordonner votre chantier ; vous y gagnerez en temps et en qualité. Dans tous les cas, il vous est néanmoins possible, le plus en amont de votre projet, de bénéficier de l'assistance architecturale offerte par le CAUE. Ce service départemental gratuit vous permet de recueillir l'avis et les conseils d'un architecte consultant, notamment sur les meilleures possibilités d'intégration de votre maison sur le terrain et éventuellement sur les modifications à envisager pour satisfaire au mieux aux règles d'urbanisme en vigueur. Cependant, en aucun cas ce service ne peut conclure à une prise en charge de la maîtrise d'œuvre de votre opération (réf. 44 58 00 59).

## LES MODENATURES

proportions et disposition de l'ensemble des menuires et membres d'architecture qui caractérisent une façade

Ce sont tous les éléments d'ornementation qui sont intégrés à la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, motifs. Il est important de conserver ces éléments lors d'un ravalement. En milieu rural, les modénatures peuvent avoir un caractère fonctionnel, plus rarement décoratif. Des carreaux de céramique de couleurs variées, en bandes décoratives, soulignent les ouvertures et les bords de façade. Des motifs peints (fleurs, géométriques, colorés...) marquent parfois les bordures de toiture, les encadrements de fenêtres ou de portes. Les modénatures fonctionnelles les plus fréquentes sont les harpes de façade constituées de matériaux plus durs ou plus cohérents que le corps du mur dans lequel elles s'inscrivent. Elles reprennent les descentes de charges en-dessous des poutres ou sur les tableaux de bates dont elles forment l'encadrement. On observe des harpes de pierre de taille appareillées dans des murs en moellon, ainsi que des harpes en brique. Ces éléments créent un jeu d'alternance des couleurs qui anime esthétiquement les façades. Les tableaux de bates associés au linteau et à l'appui, constituent un encadrement qui marque bien les ouvertures. Souvent en pierre ou en plâtre, les modénatures du Valois sont sobres. On note des corniches très simples : triangle droit ou légèrement bombé, quart de rond. Quelquefois plus travaillées, elles sont appelées doucines. On remarque aussi la présence de bandeaux soulignant le niveau des planchers : profil rectangulaire, de même que pour les appuis de fenêtres.



# LES COULEURS DU VALOIS

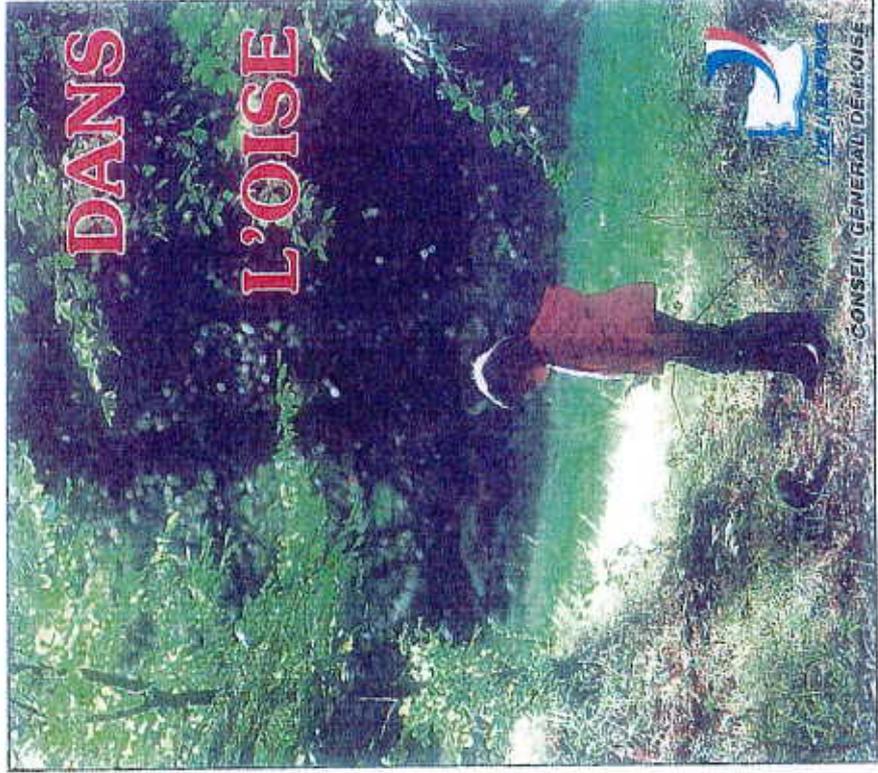
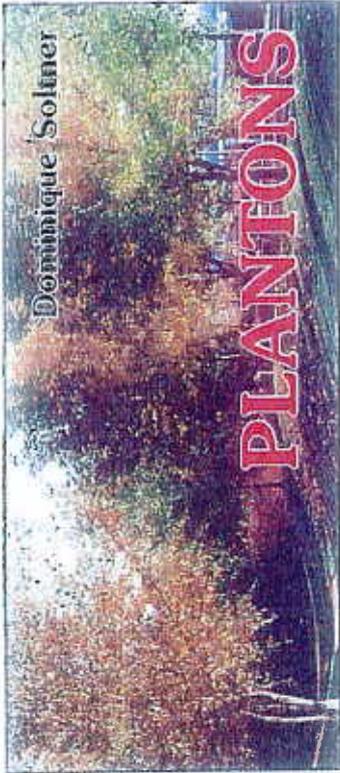
*redécouvrons notre patrimoine et les couleurs du "pays"*

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

|          |          |          |          |          |          |                        |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------------------|
|          |          |          |          |          |          | FAÇADES                |
| F2.06.84 | GO.05.85 | F6.05.85 | SO.05.85 | SO.04.78 | SO.07.77 |                        |
| F6.15.80 | F6.09.86 | F6.10.80 | F6.05.80 | GO.05.80 | RO.05.75 |                        |
| F2.15.75 | F2.20.80 | F2.10.80 | F6.07.77 | F6.06.74 | F2.05.75 |                        |
| E4.20.70 | FO.25.75 | F6.25.80 | GO.10.75 | F6.03.72 | G4.05.77 |                        |
| EO.25.65 | D6.30.70 | F2.25.75 | F2.20.70 | F2.10.70 | GO.05.70 |                        |
| EO.30.80 | D6.20.60 | D6.30.80 | D6.40.60 | F6.15.65 | F2.05.65 |                        |
|          |          |          |          |          |          | PONCTUELLES            |
|          |          |          |          |          |          | MENUISERIES ET VOLETES |
| F6.07.82 | F6.09.85 | FN.02.88 | GO.08.88 | KN.02.87 | ON.00.86 | PN.02.82               |
| F2.10.70 | E8.10.85 | EN.02.85 | F2.05.85 | LO.07.82 | PO.15.75 | SO.04.78               |
| C8.40.60 | D2.30.70 | F6.10.80 | K2.20.80 | K2.10.60 | PO.20.60 | SO.20.50               |
| D2.50.50 | D2.20.60 | F2.05.75 | K2.20.50 | LB.20.50 | PO.30.60 | SO.30.40               |
| D2.50.30 | D2.30.50 | D2.20.50 | K2.30.30 | LB.30.30 | PO.30.50 | SO.20.40               |
| C8.10.20 | CO.20.20 | B2.30.30 | ON.00.21 | PO.10.20 | PO.20.30 | SO.30.30               |
|          |          |          |          |          |          | PORTES ET GARDE-CORPS  |

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



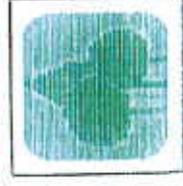


une méthode, des idées, proposées par :

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



# POUR LA MAISON, LE VILLAGE, LA VILLE

## Des haies écologiques pour remplacer le "béton vert"

**À ÉVITER**

Les alignements de cyprès ou de thuja.

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

**C'est le "jardin passe-partout" !**

**AU CONTRAIRE...**

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

**C'est le "jardin du pays" !**

Les haies de ce jardin (haie taillée, haie libre, brise-vent, bande boisée) ont à peu près toutes les caractéristiques dont les compositions sont décrites dans le guide central de planification de ce guide.

**Un exemple réalisable**

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.

Les arbustes taillés de manière associant des arbustes feuillus, persistants et caducs.

Des haies taillées en retrait par rapport aux limites du terrain.

En façade, des haies libres de préférence aux haies taillées, à base d'arbustes caducs et persistants, à horizons échelonnés.

Des bandes boisées associant arbres et arbustes avec une majorité d'espèces du pays.

Contre le vent et la vue, des haies brise-vent à base d'arbustes recevant et d'arbustes persistants.

Les haies uniformes de laurier-palme.

Les arbres et arbustes uniquement ornementaux, sans caractère régional.

Des bandes boisées associant arbres et arbustes avec une majorité d'espèces du pays.

Les arbustes taillés de manière associant des arbustes feuillus, persistants et caducs.

Des bouquets d'arbres ou arbustes pour rompre les grandes longueurs de haies.

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

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

Des haies composées et des clôtures naturelles créent l'unité du lotissement.

Des haies taillées ou semi-libres bordant de temps en temps les sentiers piétons.

Des arbres isolés ou en bouquets embragent les espaces de promenade et de jeu.

## 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).



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 caducés) 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 mouillez 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 "banquette" 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 d'outil à dents profondes derrière tracteur (photo 4 et dessin A).



Pour les plantations de faible longueur, ou chaque fois que l'accès du tracteur n'est pas possible, un bon bêchage manuel (photo 5), profond mais sans rompre non plus en surface le 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 herbage, 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 & 16 - PLANTEZ SUR FILM PLASTIQUE NOIR. Ce film :

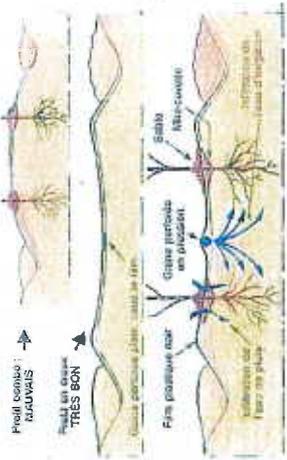
- empêche la croissance des mauvaises herbes,
- maintient au niveau du sol une atmosphère chaude et humide (effet de serre),
- empêche le craquelage de la terre qui reste moirée et aérée,
- en définitive DOUBLE pratiquement la croissance dès la première année.

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. Espacez entre les deux cordons : la largeur du film moins 40 cm (20 cm de film encadrés de chaque côté).

9 - DÉROULEZ LE FILM : n'employez que du film "SPECIAL 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 élastique 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 boue de vache fraîche. Un "gros" 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 tranchée (dessin C), tassez et arrosez aussitôt. Cette plantation crée dans le sol une microcavité (dessin B) qui favorisera pluie et arrosage, malgré le chargement de sable (photo 15).

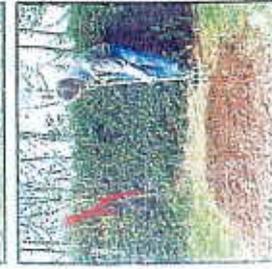
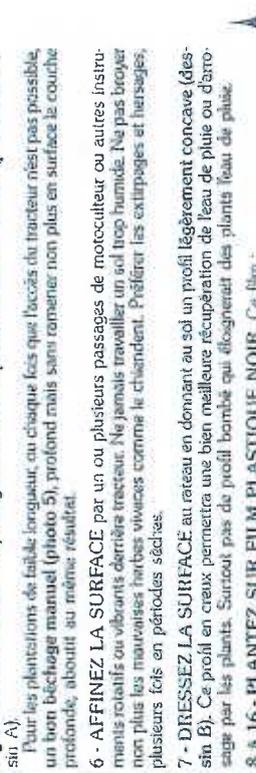
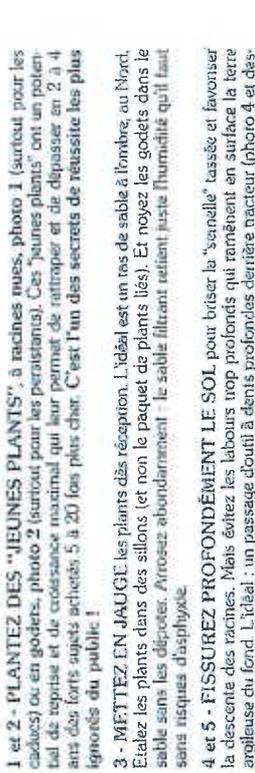
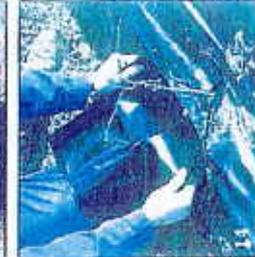
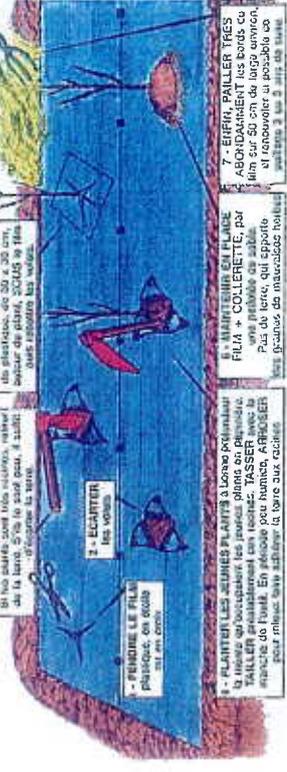
14 - PLACEZ UNE COLLERETTE autour du collet de chaque plant, SOUS le film, afin déviter la levée de mauvaises herbes au pied des jeunes plants. Bien placée, cette collerette (carré de plastique de 30 x 30 cm) supprime tout désherbage au cours des années suivantes.

15 - MAINTENEZ FILM ET COLLERETTE par une pelletée 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.

Enfin, pour éviter l'enherbement rapide des bordures, PAILLEZ abondamment 50 cm de large de chaque côté du film.

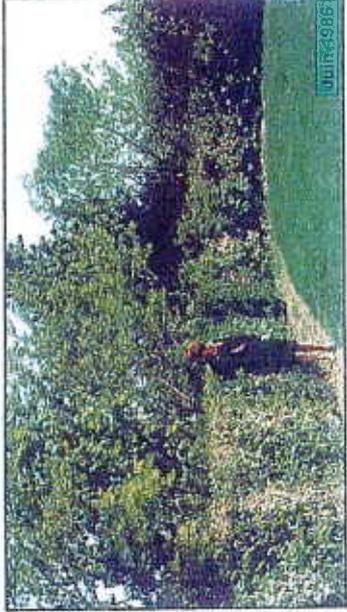
DESSIN C



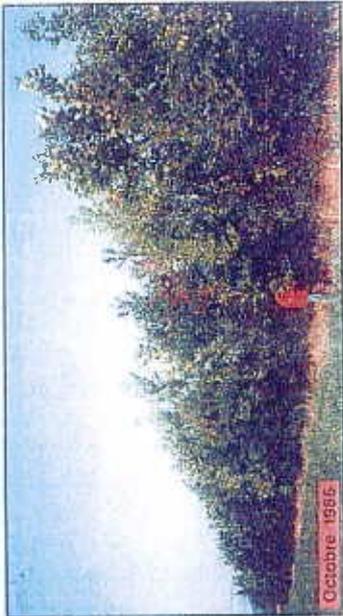
# DES TECHNIQUES AUX RÉSULTATS ÉTONNANTS !



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



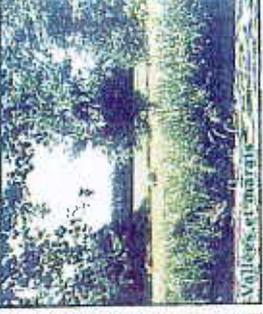
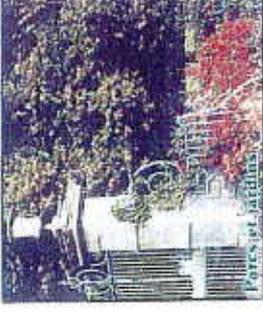
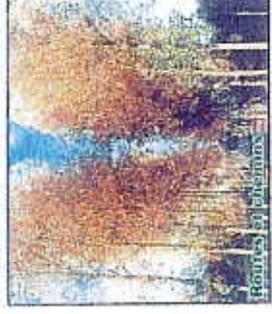
Un exemple dans les champs : l'évolution d'une haie brise-vent.



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



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



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

Des partenaires techniques et financiers...

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

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.



- 11, place de l'Église, 60100 CHEIL (Plateau)
- 27, rue d'Amiens, 60200 COMPIÈGNE
- 27, rue d'Amiens, 60200 COMPIÈGNE
- 21, bd A. d'Épalle, BP 320, 60021 BEAUVAIS Cedex
- 7, rue de Neuch, 60000 BEAUVAIS
- 16, rue Caillou, 60130 SAINT-EN-CHAUSSEE
- 864, rue de la République, 60200 LANGENEVILLE
- 56, rue L. Barri, 80000 AMIENS Cedex
- 26, rue Dussuel, 80000 AMIENS
- 30, rue J. Barri, 80040 AMIENS
- 30, rue de C. Blocheotte, 76014, PARIS
- 21, avenue Mac-Kilham, 75017 PARIS
- 18, rue d'Albion, 60000 BEAUVAIS
- 8, avenue Victor-Hugo, 60009 BEAUVAIS
- 11, rue Albert 1<sup>er</sup>, 80026 AMIENS

Tél. 41.25.50.80  
Tél. 41.82.32.62  
Tél. 41.83.07.88  
Tél. 41.48.31.45  
Tél. 41.99.44.89  
Tél. 41.76.51.60  
Tél. 41.71.61.60  
Tél. 22.92.70.91  
Tél. 22.92.08.53  
Tél. 22.92.51.07  
Tél. 43.21.42.89  
Tél. 37.04.13.28  
Tél. 22.97.37.04  
Tél. 94.05.30.30  
Tél. 41.48.48.24  
Tél. 49.06.05.60  
Tél. 22.97.57.37

# CONDUIRE UN ARBRE isolé ou en alignement

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 :

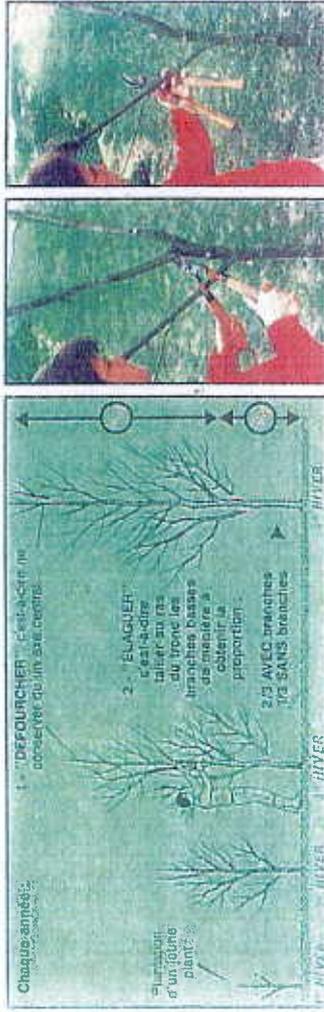
## 1 - Le plus souvent, LES FORMES LIBRES

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



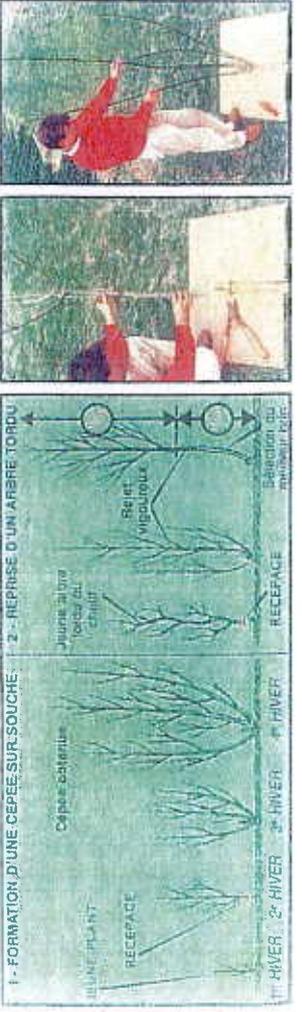
## 2 - Pour un tronc bien droit : UNE TAILLE DE FORMATION

- pour les arbres de haut jet, régulièrement espacés (6 à 8 m) dans les grands brise-vent et bandes boisées ;
  - pour les arbres d'alignement et isolés : places, allées, avenues...
- Ces troncs peuvent être obtenus à partir de jeunes plants ou de petits baliveaux par deux opérations :
- le DÉFOURCHAGE de la tête, qui consiste à ne garder qu'une fêche ;
  - l'ÉLAGAGE modéré des branches basses : ne pas dépasser 1/3 du tronc sans branches



## 3 - LE RECÈPAGE et ses deux applications

- Le recèpage consiste à couper le tronc à moins de 10 cm du sol en automne-hiver :
- soit pour former des "cèpes sur souche" assurant un bourrage intercalaire entre les arbres de haut jet des brise-vent. Les cèpes 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 poussait tordu (photo 1 ci-dessous) ou semble "bloqué", "noué". Le recèpage "revivifie" 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 ?



La plupart du temps les "jeunes plants" et les "petits baliveaux", moins perturbés par la transpiration, reprennent plus facilement et font de telles croissances qu'ils rattrapent en 3 à 5 ans les arbres plantés en plus forts sujets.

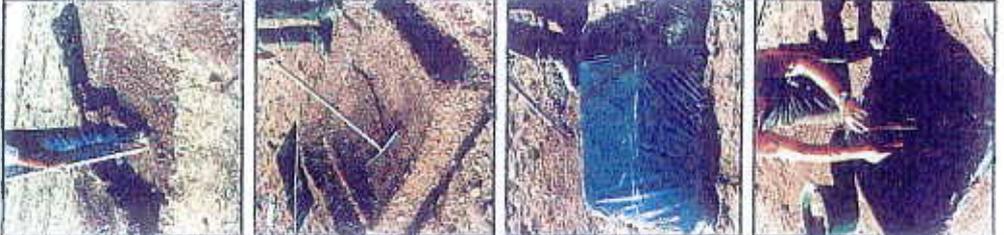
# Pour réussir : préparation du sol - couverture du sol - arrosage

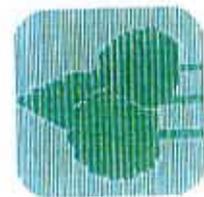
- Décompactez la couche profonde du sol à la fourche, après avoir mis de côté la terre de surface
- Après avoir remis en place la terre de surface, dressez une bonne cuvette, et tracez les sillons destinés à recevoir film plastique ou feutre de paillage.
- Si vous optez pour le film plastique noir (80 microns), tendez-le sur la cuvette. Prévoir au moins 1m<sup>2</sup> couvert, donc des carrés de 1,20 à 1,50 m de côté.
- Plantez le jeune plant dans la terre meuble, et tressez 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.
- 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.
- Si nécessaire, protégez le plant de la dent du gibier avec un grillage plastique spécial.
- Tuteurez s'il s'agit seulement de baliveaux et tiges. La meilleure technique : les deux piquets latéraux et le lien élastique.
- Pour le paillage naturel, dressez la même cuvette, que l'on remplit de compost et que l'on couvre de 20 cm de paille, pris plus tard de tontes de gazon. Paillage à renouveler pendant 2 à 3 ans.
- 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.
- Les dalles forestières de fibres végétales agglomérées, autre technique biodégradable. Se posent directement sur le sol, mais si possible sur une couche de compost.



Ces nouveaux feutres végétaux et dalles forestières sont distribués par :

- Thermolite, 6, route de Jurgolz, 68360 Soultz, tél 89 74 28 00. (autres)
- Phalrex, BP 25, 47700 Castelpoux. Tél. 53.93.04.78 (feutre et dalles)





...à base  
d'espèces  
champêtres...

# 4 FAMILLES DE HAIES ADAPTÉES AU PAYS

...et d'espèces  
rare et adaptées.



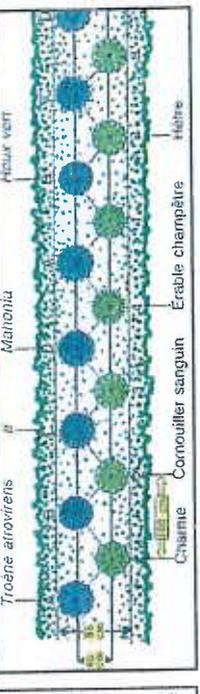
CAUE  
DE LOIRE  
CONSEIL  
D'ARCHITECTURE  
D'URBANISME ET  
D'ENVIRONNEMENT  
11 - PLACE DE L'ÉCOLE  
96 100 CHEL - PLATEAU  
TEL : 41 - 26 - 50 - 59  
FAX : 44 - 26 - 03 - 47

## 1 - les haies taillées...

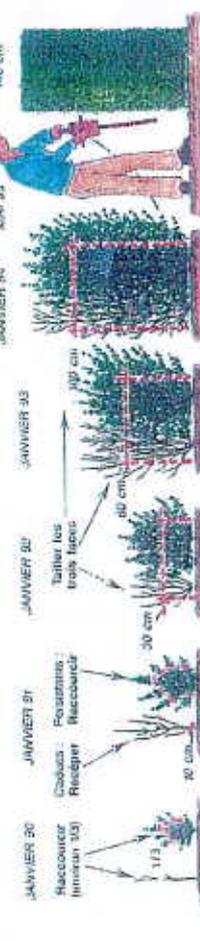


Une haie taillée est une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange. Taille stricte sur les 3 faces 2 ou 3 fois par an.

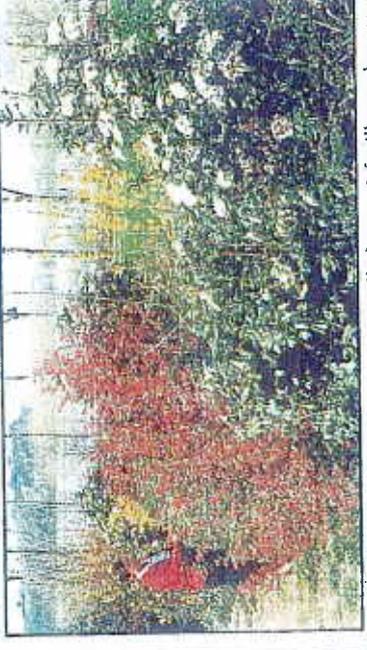
- LES PLANTS NECESSAIRES pour 12 m de haie taillée
- | PERSISTANTS |                     | CADUCS ou MARCESCENTS (m) |  |
|-------------|---------------------|---------------------------|--|
| A           | Troène arroviers    | 3 de                      |  |
| B           | Houx vert           | 3 de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



## une bonne conduite de la haie taillée

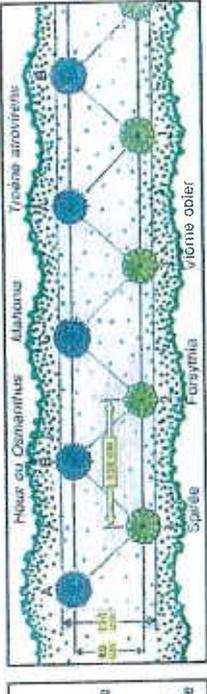


## 2 - les haies libres...



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-

## une bonne formule pour haie libre semi-persistante

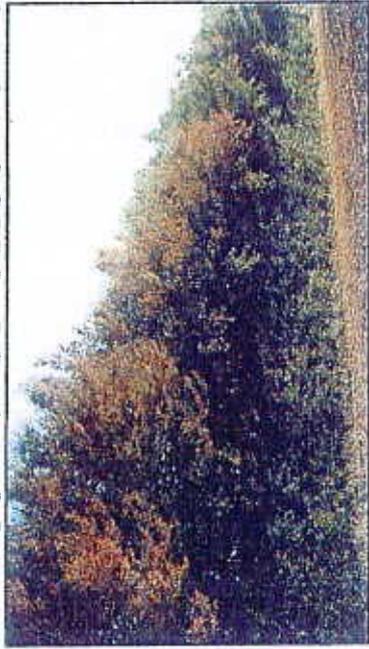


- LES PLANTS NECESSAIRES pour 12 m de haie libre
- | PERSISTANTS |                     | CADUCS |  |
|-------------|---------------------|--------|--|
| A           | Troène arroviers    | 3 de   |  |
| B           | Houx ou Cornouiller | 3 de   |  |
| C           | Mahonia             |        |  |
|             |                     | 3 de   |  |
| 1           | Spiree              |        |  |
| 2           | Forsythia           |        |  |
| 3           | Viorne obier        |        |  |

## une bonne conduite de la haie libre



### 3 - les naies orise-vent...



Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cépées forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base. Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), régulièrement espacés tous les 6 m. Il s'agit alors des 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 boisements, 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 champêtres à feuilles caduques  
N° 18 à 28 (1)

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

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



### une bonne formule pour orise-vent semiperbuisant

**LES PLANTS NECESSAIRES pour 12 m de brise-vent**

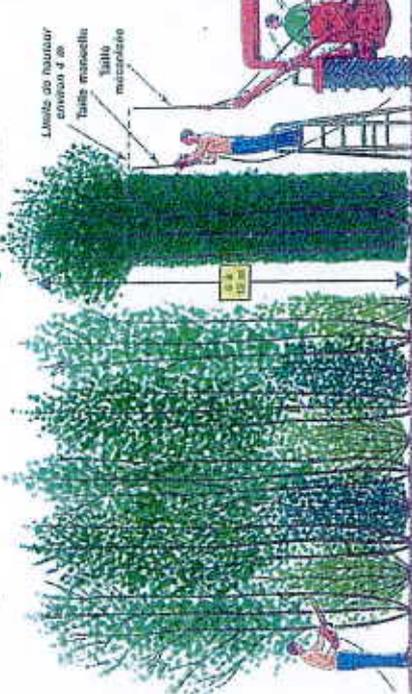
LIGNE 1  
(cépées d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescents)  
1 - Charme } 6 de  
2 - Erable champêtre } chaque

LIGNE 2  
(arbustes persistants)  
A - Troène atrovirens } 6 de  
B - Houx vert } chaque

AUTRE FORMULE :

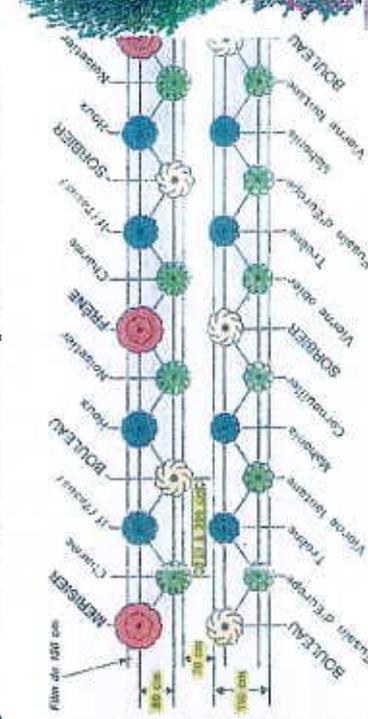
LIGNE 1  
1 - Aulne à 1 en coteau } 6 de  
2 - Noisetiers à gr. fruits } chaque  
(2 variétés au moins)

LIGNE 2  
A - Troène atrovirens } 6 de  
B - If } chaque



**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 falaiseuse sur tracteur.

### une bonne formule pour bande boisée



**LES PLANTS NECESSAIRES pour 24 m de bande boisée :**

GRANDS ARBRES : 3 Merisiers  
2 Frênes

ARBRÉS MOYENS : 5 Bouleaux  
4 Sorbiers

GRANDS ARBUSTES : 4 Charmes  
4 Noisetiers

PETITS ARBUSTES : 3 Fusains d'Europe  
3 Viorne obier  
3 Cornouillers sanguins  
3 Viorne lantane

ARBUSTES PERSISTANTS : 4 Troènes  
4 Ifs  
4 Houx  
4 Mahonias

**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.



# Arbres et haies de Picardie

Observer, projeter, gérer et  
protéger le patrimoine boisé





## Adresses utiles

- **Conseil Régional de Picardie**

11 Mail Albert 1er 80026 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 97 37 37

Courriel : [webmaster@cr-picardie.fr](mailto:webmaster@cr-picardie.fr)

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

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

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

96 rue Jean Moulin 80000 AMIENS Tél : 03 22 33 52 00 Fax : 03 22 95 01 63

Courriel : [nordpicardie@crpf.fr](mailto:nordpicardie@crpf.fr)

- **Conservatoire des Sites Naturels de Picardie**

1 place Ginkgo, Village Oasis 80044 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 89 63 96 Fax : 03 22 45 35 55

mél : [contact@conservatoirepicardie.org](mailto:contact@conservatoirepicardie.org)

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

5 rue Vincent Auriol 80000 AMIENS Tél : 03 22 91 11 65 Fax : 03 22 92 29 11

Courriel : [caue80@caue80.asso.fr](mailto:caue80@caue80.asso.fr) et **Site internet : caue80.com**

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

54 rue Serurier 02000 LAON Tél : 03 23 79 00 03 Fax : 03 23 23 47 25

Courriel : [caue02@tiscali.fr](mailto:caue02@tiscali.fr) et **Site internet : caue02.com**

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

La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60655 CHANTILLY Cedex

Tél : 03 44 58 00 58 Fax : 03 44 57 76 46

Courriel : [caue60@wanadoo.fr](mailto:caue60@wanadoo.fr) et **Site internet : caue60.com**

### Crédit photos :

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

### Crédits illustrations :

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

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

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

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



# LE PROJET PAYSAGER DU PARTICULIER

*Dans les villes et villages, le bâti demeure associé aux jardins, parcs et espaces verts des particuliers. Pour certains quartiers récents ou latissimement les jardins et les clôtures forment une des principales caractéristiques de l'identité communale contemporaine.*  
*Chaque propriétaire peut aménager son terrain comme il le veut à condition de respecter les contraintes réglementaires. Il a un réel intérêt à offrir les meilleures conditions de vie à ses plantations et favoriser la biodiversité.*

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

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

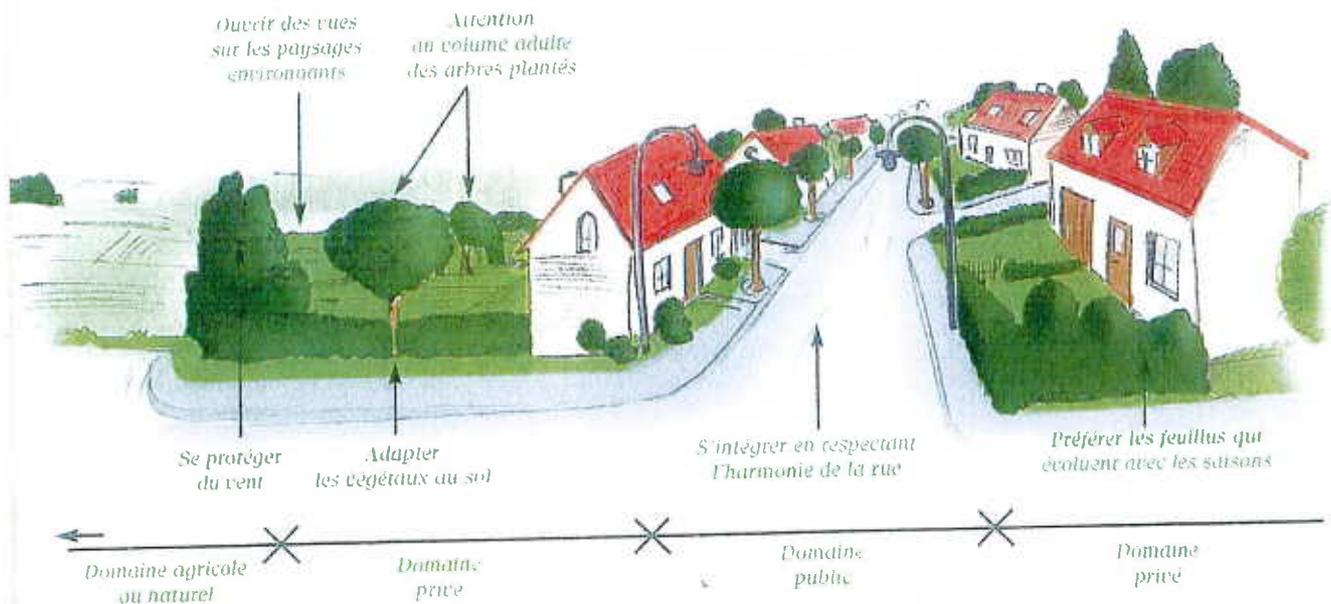
Pour garantir les conditions de vie et de développement à long terme des plantations, il faut tenir compte de l'ensemble des paramètres :

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

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

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

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



*Veiller aux transitions entre les différents domaines*

**INSCRIRE : le végétal dans les projets**



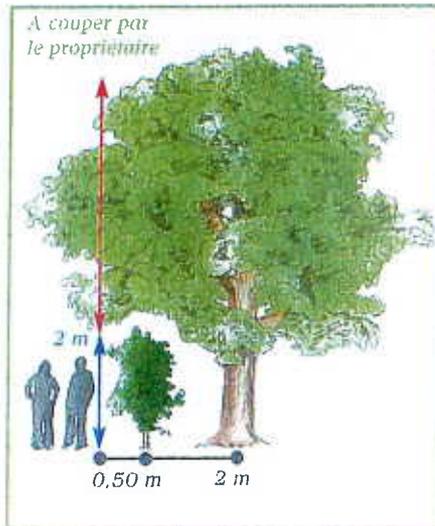
et arboré) pour tout projet afin d'en faciliter l'insertion et assurer une continuité paysagère.

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

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

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

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



### Le "volet paysager" du permis de construire

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

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

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

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

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



La pose de nichoirs adaptés aux différentes espèces renforcera la biodiversité



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

### Références

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

# LE CHOIX ET LA PLANTATION DES VÉGÉ

*Un bon choix de plantation nécessite avant tout l'analyse des références locales que le projet viendra prolonger, contourner ou réinterpréter (voir pages 5 à 24). Il évitera ainsi l'emploi de végétaux et la composition de structures végétales en totale opposition avec les caractéristiques identitaires du paysage. Pour constituer un cadre végétatif pérenne et facile à entretenir, le choix des végétaux est donc primordial, les associations doivent être choisies en fonction de différents critères, sinon le végétal risquerait de mal se développer ou de subir des tailles inadéquates entraînant des mutilations.*

## Des essences adaptées et bien associées entre elles

### Quelle forme ?

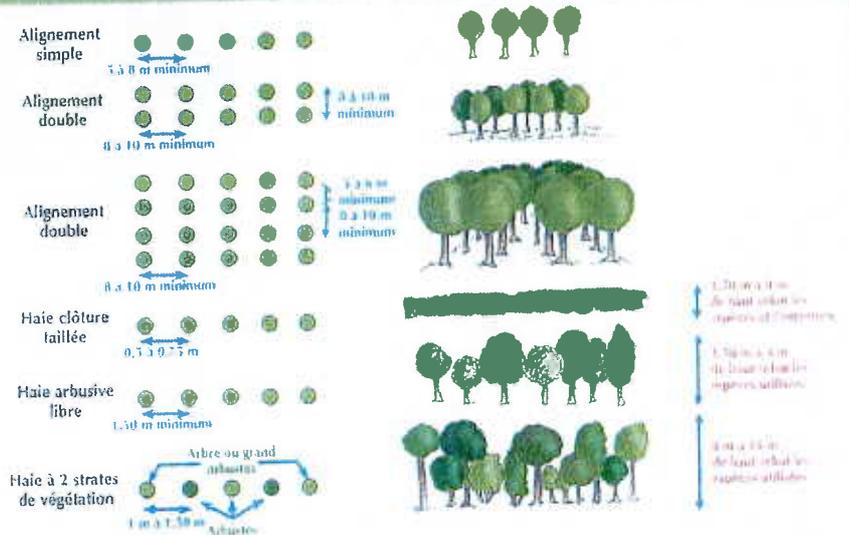
La forme est avant tout un choix esthétique :

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

### Quelle place prévoir ?

Certaines réflexions préalables sont nécessaires

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



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

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

### Quelles associations ?

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

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

Pour des raisons sanitaires (maladies, insectes), planter plusieurs espèces quel que soit le projet. Tenir compte du tempérament de chacune des espèces notamment vis-à-vis des besoins en lumière : le Houx demande ombre et humidité pour se développer, le Fusain d'Europe exige beaucoup de lumière par exemple.

## ➤ Réussir sa plantation

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

- ameublir le sol en profondeur en créant une fosse de plantation conséquente adaptée à la taille du plant et à ses dimensions à l'âge adulte. D'une façon générale, ouvrir un volume au moins équivalent à 3-4 fois le volume racinaire du plant : prévoir une fosse de plantation de 9 à 15 m<sup>3</sup> pour les arbres et 1 à 3 m<sup>3</sup> pour les arbustes. L'apport de terre végétale se justifie surtout lorsque la nature de la terre est peu favorable aux végétaux arborés (sol calcaire superficiel).

- travailler le sol en conditions sèches ou ressuyées et pour les sols argileux, la préparation doit être commencée l'été qui précède la plantation pour que les intempéries (gel, pluies...) ameublissent les parois de la fosse.

- apporter du compost en surface et le cas échéant, sable et graviers si l'argile domine.

## Choisir des plants de qualité

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

- Vérifier que le tronc et les branches du plant ne présentent pas de grosses blessures. Les plaies de taille doivent être bien cicatrisées ;

- Contrôler l'absence de parasites et maladies (larves, champignons...);
- Pour les arbres, veiller à ce que la tige soit droite (éviter les sujets visiblement étêtés) et la ramification présente bien équilibrée ;

- Les racines nues doivent être maintenues fraîches entre l'arrachage et la plantation du plant ;

- Éliminer les plants dont le système racinaire s'enroule dans le pot ou godet.

## Nommer les espèces avec précision

Pour éviter les confusions entre les espèces, un code international désigne chacune des espèces qui possède ainsi un nom botanique ou scientifique. Il se compose d'un nom de genre suivi d'un nom d'espèce. D'autres informations peuvent s'y ajouter : nom de variété

entre guillemets et nom d'hybride précédé d'un X. À vocation scientifique, le nom botanique évite les erreurs lors de la commande auprès du pépiniériste : par exemple, planter du chêne peut conduire à un échec avec le Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*) en présence de calcaire alors que le Chêne sessile (*Quercus petraea*) s'épanouirait mieux sur ce même sol.

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

## Etre vigilant avec les plantes toxiques :

Bien que la très grande majorité des végétaux ne soit pas toxique, il est conseillé de s'assurer de sa non-toxicité auprès de votre pharmacien avant de consommer tout ou partie d'un végétal. Les cas d'intoxication mortelle les plus fréquents résultent de la consommation de branches d'if ou de laurier récemment taillées, déposées dans des pâturages où se trouvent des bovins et équidés.



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



Le nom scientifique identifie l'espèce avec certitude

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

## Eviter d'introduire des plantes invasives :

L'introduction, volontaire ou non, de plantes non autochtones issues d'autres pays ou continents a provoqué des dégâts dans les écosystèmes car certaines de ces plantes

sont vite devenues envahissantes au point d'être qualifiées de pestes végétales. Outre la modification des écosystèmes, la présence de ces plantes entraîne d'autres risques pour l'homme tels que allergies, brûlures par contact avec la sève, coûts d'entretien... Les cas les plus problématiques concernent notamment les jussies pour les zones humides, les renouées du Japon et de Sakhaline, le Buddléa pour les zones remblayées le Cerisier tardif en milieu boisé et l'Allianthe du Japon en milieu dunaire et sableux.



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

## Références

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

# LA GESTION ET L'ENTRETIEN D'UN PATRIMOINE

*La plantation nécessite un travail constant et régulier de surveillance, d'accompagnement du développement du végétal. Elle impose sur une durée minimale de 5 à 7 années, il est même préférable d'anticiper les opérations de taille par exemple. Une intervention tardive pour tenter de modifier la forme ou d'éliminer des branches trop développées risquerait alors de provoquer des désordres susceptibles de contrarier la pérennité de l'arbre ou de le rendre dangereux à moyen ou long terme. D'une façon générale, les arbres supportent mal les interventions brutales ou excessives et n'accommodent beaucoup mieux, si besoin, de soins réguliers et raisonnables.*

## Les 3 premières années : assurer la réussite de la plantation

Les entretiens des 2-3 premières années visent à assurer la reprise et la croissance des végétaux. Il est donc recommandé de suivre les conseils suivants :

- Les apports de fertilisants de type engrais sont inutiles :



ils perturbent la reprise des plants. L'apport de matière organique en surface sera beaucoup plus efficace et limitera l'évaporation de l'eau du sol.

- Mettre en place un paillage sur 1 m<sup>2</sup> autour de chaque plant pour limiter la concurrence herbacée principalement graminée. Le pailla-



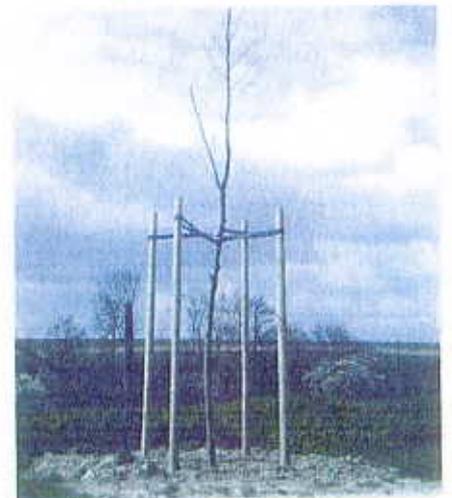
ge limite l'évaporation de l'eau du sol et réduit les entretiens. Limiter les désherbages chimiques car le dosage correct des produits est difficile et les plants absorbent les émanations.

- Raisonner l'arrosage car un excès est aussi néfaste au végétal qu'un manque d'eau : les techniques décrites ci-dessous (binage, paillage) seront souvent plus efficaces en complément aux arrosages.



- Surveiller les tuteurs et colliers qui risquent d'étrangler, frotter et fragiliser la poussée du jeune arbre. Les tuteurs seront enlevés généralement après trois années et cinq au maximum.

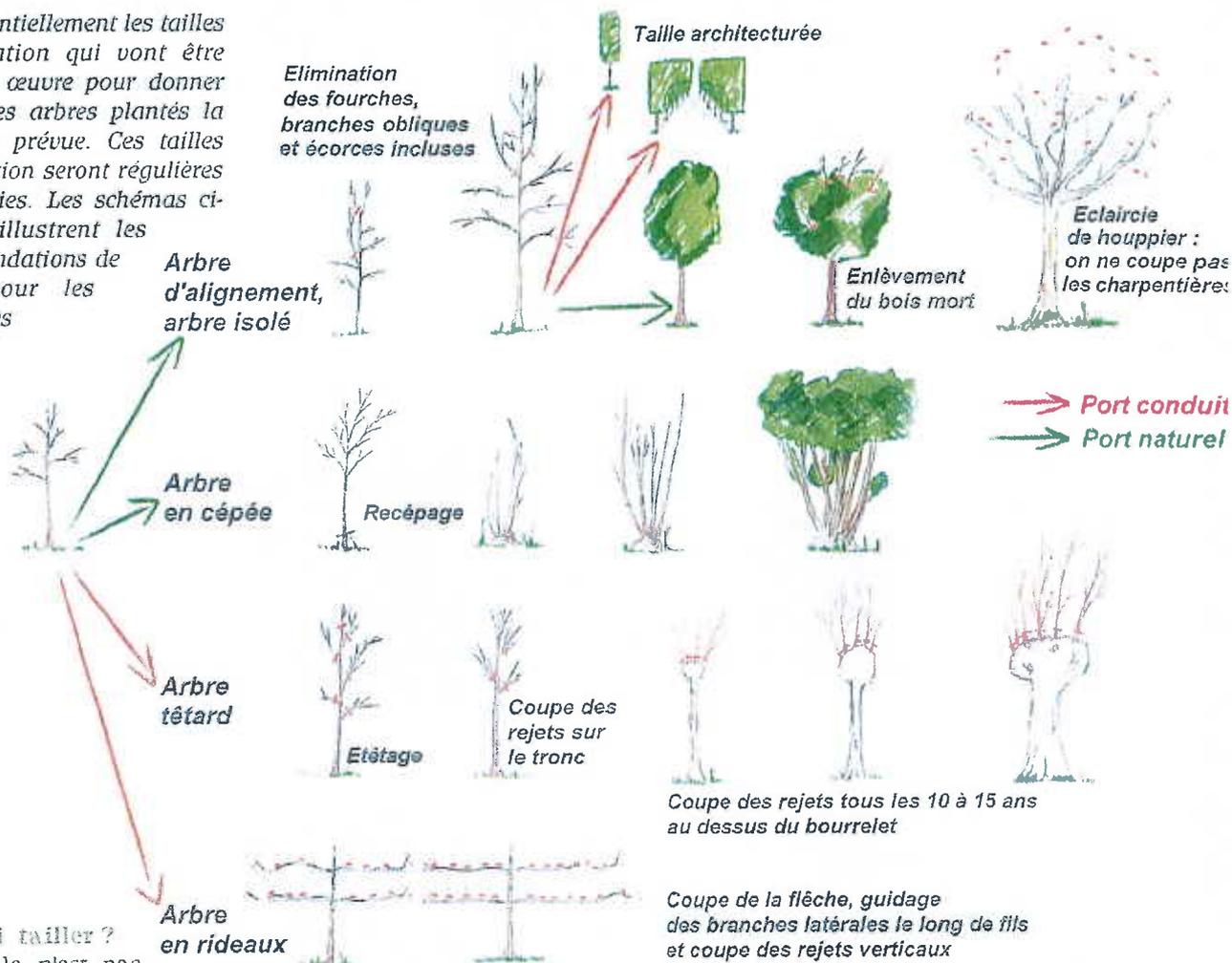
- Les tailles ne sont généralement pas nécessaires la première année sur les arbres. Sur les autres plants (arbustes, haies...) on pourra rabattre les pousses les plus vigoureuses dans une proportion de 1/3 à 50% de la hauteur.



GÉRER : Des pratiques adaptées et durables

## La taille de formation des jeunes sujets, pour obtenir la forme souhaitée et éliminer les défauts, de 3 à 15 ans après la plantation

C'est essentiellement les tailles de formation qui vont être mises en œuvre pour donner aux jeunes arbres plantés la silhouette prévue. Ces tailles de formation seront régulières et réfléchies. Les schémas ci-dessous illustrent les recommandations de tailles pour les principales formes.



### Pourquoi tailler ?

Si la taille n'est pas nécessaire au développement de l'arbre, elle est parfois souhaitable pour répondre à des objectifs précis tels que :

- Préparer une forme, une silhouette architecturée (arbre têtard, topiaire, rideau...);
- Éliminer des défauts tels que les écorces incluses qui pourraient rendre l'arbre dangereux ;
- Favoriser la floraison des arbres ou arbustes à fruits et à fleurs ;
- Sous certaines conditions, la taille permet de rajeunir un végétal ;
- Supprimer le bois mort, entretenir une forme, limiter le développement de la tête (houppier de l'arbre)...

### Utiliser une technique adaptée

Sur les jeunes plantations, les scies à double denture et les sécateurs sont préférables à la tronçonneuse qui sera utilisée pour les coupes plus importantes. (voir page 32 et 35).

### Quand tailler ?

Si l'hiver est la période la plus propice à l'élagage parce que l'absence de feuilles facilite ces interventions, il est biologiquement préférable de tailler pendant la période de végétation en dehors de la montée de sève, soit de mars à fin juin : la présence de la sève favorise la cicatrisation de la plaie.

Pour les arbres têtards en revanche, l'objectif de faciliter la production de nombreux et vigoureux rejets, suppose de tailler plutôt de janvier à fin mars.

## Références

- *Guide des bonnes pratiques d'emploi des produits phytosanitaires - Groupe Régional Eaux et Produits Phytosanitaires Picardie 2004*
- Des formations sont proposées aux personnels des communes par le Centre National de la Fonction Publique Territoriale

# LA TAILLE DANS LES REGLES DE L'ART

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

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

## Règles de taille et d'élagage

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



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



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



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



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



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

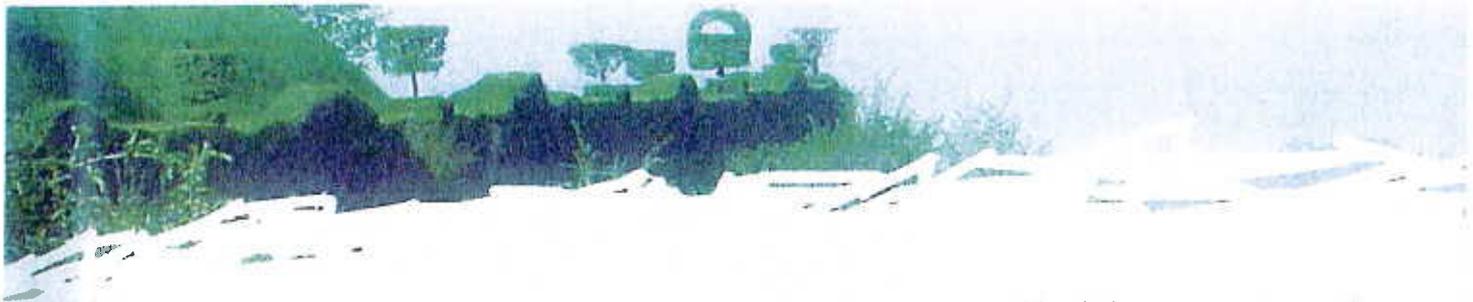


## Comment intervenir à bon escient sur les arbres adultes :

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

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

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



## Quel type de taille ?

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

Les principales tailles d'entretien des arbres adultes :

### Taille d'éclaircie de houppier

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



### Taille de maintien des formes architecturées

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



### Taille de mise en sécurité :

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



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



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

## Choisir une entreprise qualifiée pour les travaux à réaliser

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

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

## Références

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

## Liste des espèces végétales à caractère invasif à ne pas planter

| Nom latin                         | Nom commun                                                                    |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Acer negundo</i>               | Érable négondo                                                                |
| <i>Ailanthus altissima</i>        | Ailante glanduleux/Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon                       |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i>    | Ambrosie annuelle                                                             |
| <i>Aster lanceolatus</i>          | Aster lancéolé                                                                |
| <i>Aster novi-belgii</i>          | Aster de Virginie                                                             |
| <i>Azolla filicuiculoides</i>     | Azolla fausse-filicule/Azolla fausse-fougère                                  |
| <i>Baccharis halimifolia</i>      | Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre]                            |
| Bambuseae                         | Bambous                                                                       |
| <i>Bidens frondosa</i>            | Bident à fruits noirs/Bident feuillé                                          |
| <i>Buddleja davidii</i>           | Buddleja de David/Buddleja du père David/Arbre aux papillons                  |
| <i>Cabomba caroliniana</i>        | Cabomba de Caroline                                                           |
| <i>Cornus alba</i>                | Cornouiller blanc                                                             |
| <i>Cornus sericea</i>             | Cornouiller soyeux                                                            |
| <i>Crassula helmsii</i>           | Orpin de Helms                                                                |
| <i>Egeria densa</i>               | Egéria dense/Egéria/Elodée dense                                              |
| <i>Elodea canadensis</i>          | Elodée du Canada                                                              |
| <i>Elodea nuttallii</i>           | Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites                                  |
| <i>Erigeron annuus</i>            | Vergerette annuelle                                                           |
| <i>Fallopia aubertii</i>          | Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine                                             |
| <i>Fallopia japonica</i>          | Vrillée du Japon/Renouée du Japon                                             |
| <i>Fallopia sachalinensis</i>     | Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline                                     |
| <i>Fallopia x bohemica</i>        | Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême]                                         |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i>   | Berce du Caucase                                                              |
| <i>Hydrilla verticillata</i>      | Hydrille verticillé                                                           |
| <i>Hydrocotyle ranunculoide</i>   | Hydrocotyle fausse-renoncule                                                  |
| <i>Impatiens balfourii</i>        | Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour                                    |
| <i>Impatiens capensis</i>         | Balsamine du Cap                                                              |
| <i>Impatiens glandulifera</i>     | Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya                                      |
| <i>Impatiens parviflora</i>       | Balsamine à petites fleurs                                                    |
| <i>Lagarosiphon major</i>         | Lagarosiphon élevé/Grand lagarosiphon/Lagarosiphon/Elodée à feuilles alternes |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> *     | Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs                             |
| <i>Ludwigia peploides</i> *       | Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide                          |
| <i>Lysichiton americanus</i>      | Lysichite jaune                                                               |
| <i>Mahonia aquifolium</i>         | Mahonie à feuilles de houx                                                    |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i>     | Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique                                   |
| <i>Myriophyllum heterophyllum</i> | Myriophylle hétérophylle                                                      |
| <i>Oenothera biennis</i>          | Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes]                                           |
| <i>Paspalum dilatatum</i>         | Paspale dilaté                                                                |
| <i>Persicaria wallichii</i>       | Renouée à nombreux épis                                                       |
| <i>Phytolacca americana</i>       | Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique/Teinturier/Epinard de Cayenne         |
| <i>Prunus serotina</i>            | Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir                                  |
| <i>Rhododendron ponticum</i>      | Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs                                  |
| <i>Rhus typhina</i>               | Sumac/Sumac hérissé                                                           |
| <i>Senecio inaequidens</i>        | Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain                                           |
| <i>Solidago canadensis</i>        | Solidage du Canada/Gerbe d'or                                                 |
| <i>Solidago gigantea</i>          | Solidage glabre                                                               |
| <i>Spiraea alba</i>               | Spirée blanche/Spirée nord-américaine                                         |
| <i>Spiraea douglasii</i>          | Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine                                      |
| <i>Spiraea xbillardii</i>         | Spirée nord-américaine                                                        |
| <i>Symphoricarpos albus</i>       | Symphorine blanche                                                            |
| <i>Symphytum asperum</i>          | Consoude rude                                                                 |
| <i>Xanthium strumarium</i>        | Lampourde glouteron                                                           |

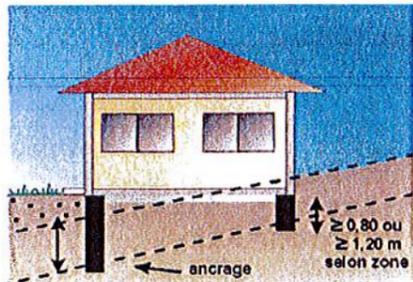
\* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007

## Les précautions constructives à prendre...

Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement des argiles, il est nécessaire de prendre un ensemble de précautions techniques :

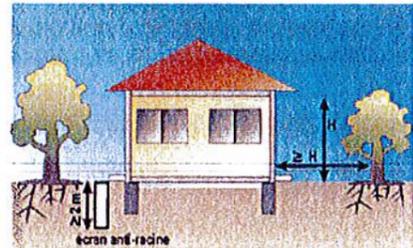
Pour les constructions nouvelles :

**Identifier la nature du sol :** Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol avant toute construction. Cette analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.



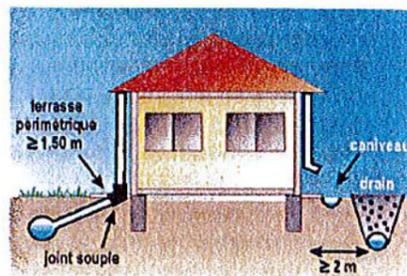
**Adapter les fondations :** prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

**Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés :** prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs; prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

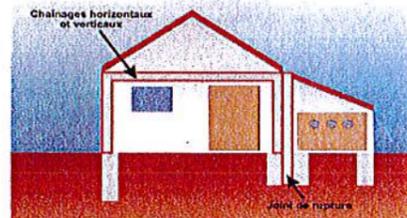


Pour les constructions existantes :

**Éviter les variations localisées d'humidité :** éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations; assurer l'étanchéité des canalisations enterrées; éviter les pompages à usages domestiques; envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...); en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



**Plantations d'arbres :** éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers, etc) à proximité des constructions ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à un élagage régulier des plantations existantes, attendre le retour de l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un sol récemment défriché.



PRÉFET DE L'OISE

# LES FEUILLETS DE L'OISE

4 pages pour un thème

N°252 - 1 - Mai 2012

## L'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Oise

Parmi l'ensemble des risques naturels, celui lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est certainement l'un des moins connus, sans doute en raison de son caractère peu spectaculaire. Pourtant, en France, les sinistres occasionnés par ce phénomène représentent une part importante et croissante des dégâts causés par les catastrophes naturelles. Ce phénomène provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions d'habitation individuelles.

L'examen de nombreux dossiers d'expertises après sinistres révèle que beaucoup d'entre eux auraient pu être évités ou, que du moins leurs conséquences auraient pu être limitées, si certaines dispositions constructives avaient été respectées.



### Les chiffres du retrait et gonflement des sols argileux

#### Niveau national :

- 1989 : début de l'application reconnaissance catastrophe naturelle retrait et gonflement des argiles.
- Plus de 7 900 communes dans 90 départements reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle sécheresse.
- Coût cumulé d'indemnisation 685,9 millions d'euros environ pour la période 1989-2003.

#### Oise :

- 61<sup>ème</sup> position des départements français touchés.
- Au 30/4/2009, 17 communes ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle, soit 3,3 % de la superficie du département et plus de 7,9 % de la population.

Le ministère en charge de la compétence des risques a souhaité initier la réalisation de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, dans le cadre d'une politique globale de prévention des risques naturels et dans l'optique de diminuer le coût de plus en plus lourd supporté par la société pour l'indemnisation des dommages liés à ce phénomène.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a été chargé par l'État de cartographier le retrait-gonflement des argiles au niveau de chaque département.

Une carte de susceptibilité est réalisée à partir des formations argileuses et de leurs évaluations selon 3 critères :

- la nature lithologique (proportion de minéraux argileux dans la formation),
- la composition minéralogique (proportion de minéraux gonflants),
- le comportement géotechnique (plasticité, limite de retrait ou gonflement).

En croisant cette carte avec les sinistres répertoriés depuis 1989, une carte des aléas faisant apparaître quatre zones est définie et caractérise le degré de l'aléa : l'aléa fort en rouge, l'aléa moyen en orange et l'aléa faible en jaune ; ainsi que les zones a priori non argileuses représentées en blanc.

Cette carte d'aléa est ensuite convertie en zonage réglementaire afin de préparer les éventuels Plans de Prévention du Risque Sécheresse. Les zones d'aléas faible et moyen sont rassemblées dans un souci de simplification de la réalisation des PPR et représentées par un figuré orange. Les secteurs constatés en aléa fort forment une deuxième zone réglementée en rouge.

### Autres contacts

- La Préfecture de l'Oise : [www.oise.pref.gouv.fr](http://www.oise.pref.gouv.fr)
- La Direction Départementale des Territoires de l'Oise : [www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/](http://www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/)
- Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières : [www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)
- Portail de la prévention des Risques Majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) - [www.prim.net](http://www.prim.net)

Source : rapport BRGM/RP-57482-FR, schémas et photos du Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM)



Directeur de la publication :  
Philippe Guillard

Réalisation - impression :  
DDT de l'Oise  
BP 317 - Bld Amyot d'Inville  
60021 BEAUVAIS Cedex  
ml : ddt@oise.gouv.fr

Réalisation :  
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Energie  
Marie Banâtre  
Bureau Risques, Paysage, Eolien  
Carine Rudelle/Martine Le Brasseur  
ml : ddt-saue-rpe@oise.gouv.fr  
tel : 03 44 06 50 81

## Comprendre le phénomène

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Il est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : gonflement en période humide, retrait lors d'une sécheresse. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, provoquent donc des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

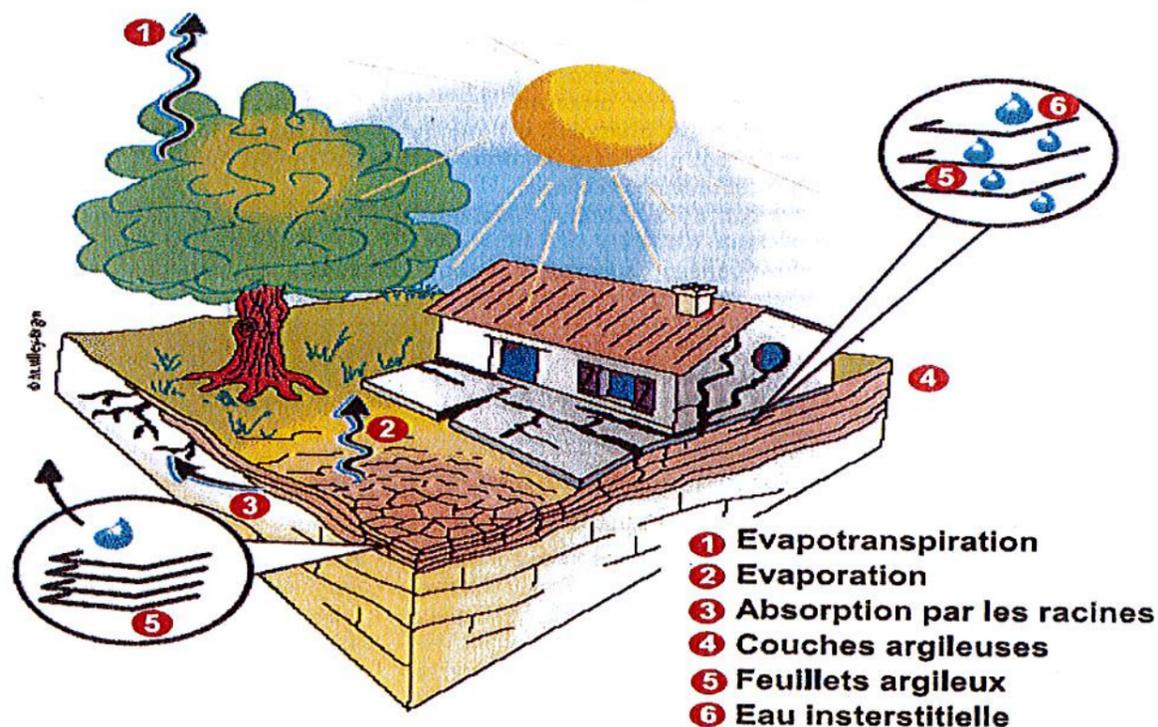
### Les facteurs déclenchants :

- Le climat : précipitations et sécheresse
- L'homme : réalisation de travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.

### L'impact sur les constructions :

- Le phénomène touche principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.
- Cela peut se traduire par des désordres importants et coûteux sur les constructions :

fissurations des structures, dislocation des dallages et cloisons, distorsion des portes et fenêtres, rupture des canalisations ....



- 1 Evapotranspiration
- 2 Evaporation
- 3 Absorption par les racines
- 4 Couches argileuses
- 5 Feuilletés argileux
- 6 Eau interstitielle

L'étude réalisée par le BRGM a fourni à la Préfecture et à la DDT de l'Oise tous les éléments nécessaires en vue d'établir des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Trois critères ont été retenus à l'échelle de chaque commune :

- 1) estimation de l'urbanisation impactée par l'aléa fort retrait-gonflement des argiles,
- 2) type de document d'urbanisme (POS, PLU ou Carte Communale),
- 3) nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles de type

« Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » reconnus ou non.

A la suite de cette analyse, l'État envisage pour 12 communes la réalisation d'un PPR retrait-gonflement.

## La carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais géotechniques en laboratoire et des analyses de sol (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Près de 81 % de la superficie du département de l'Oise est concernée par des zones potentiellement sujettes à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Celles-ci contiennent plus ou moins des minéraux gonflants, et sont donc sensibles à la sécheresse à des degrés divers. Le contexte géologique du département de l'Oise est le suivant :

- Bordure Nord du Bassin Parisien pour tout le département,

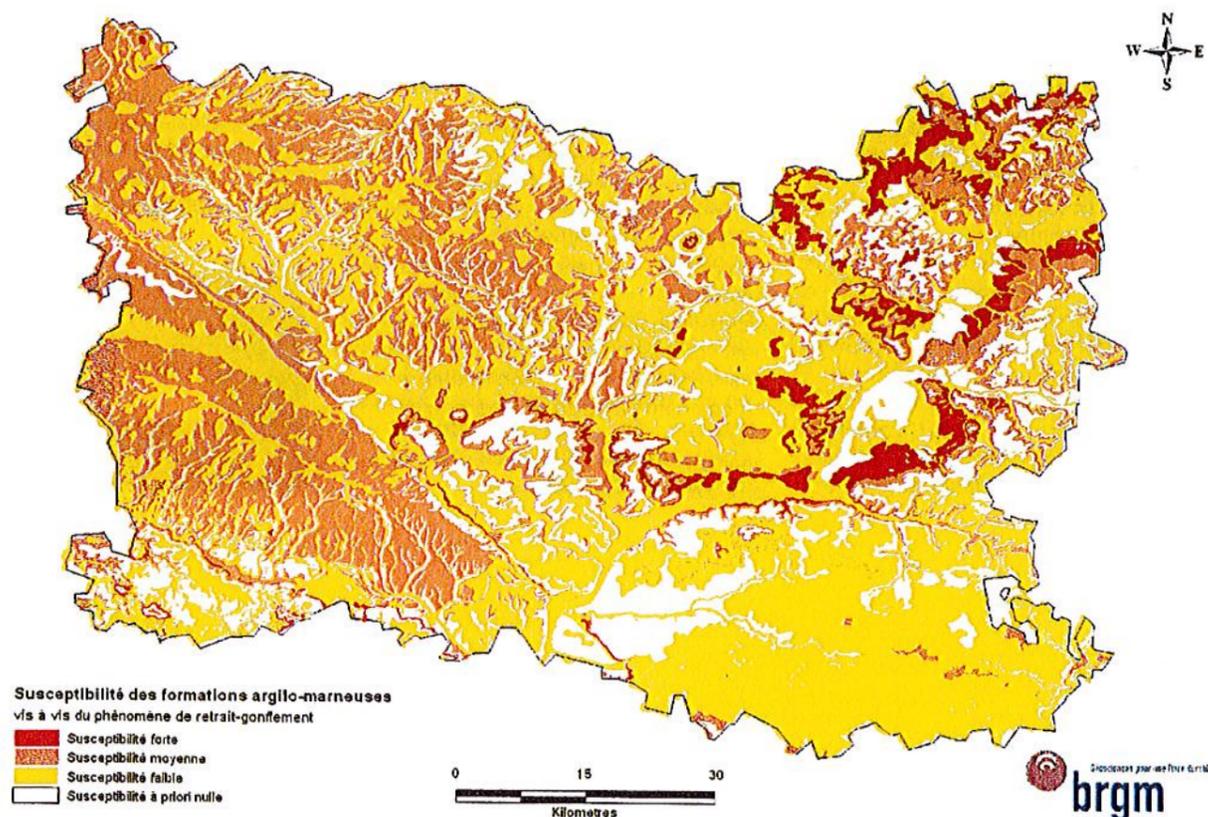
ment,

- Boutonniers du Pays de Bray à l'Ouest,
- Terrains tertiaires au Sud et à l'Est,
- Plateau crayeux recouvert localement d'argiles à silex et de limons des plateaux dans le quart Nord-Ouest et une partie du Sud-Ouest.

En étudiant chacune des formations argileuses, ainsi que la répartition

des sinistres recensés, le BRGM a établi un classement des sols dans le département, selon le risque qu'ils représentent : on parle d'aléa fort, moyen ou faible. La réalisation de la carte des aléas montre que 4,72% (6 formations argileuses) du territoire est représenté par de l'aléa fort, 4,44% (9 formations) par de l'aléa moyen, 71,89% (14 formations) par de l'aléa faible et 18,95% est non argileux.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement de l'Oise



Susceptibilité des formations argilo-marneuses vis à vis du phénomène de retrait-gonflement

- Susceptibilité forte
- Susceptibilité moyenne
- Susceptibilité faible
- Susceptibilité à priori nulle

### Les 12 communes de l'Oise concernées par un PPR retrait-gonflement :

Beaurains-Les-Noyon (prescrit le 01/12/2012)

Beaurepaire

Bussy (prescrit le 01/12/2012)

Coivrel

Conchy-Les-Pots

Escles-Saint-Pierre

Frétoy-Le-Château

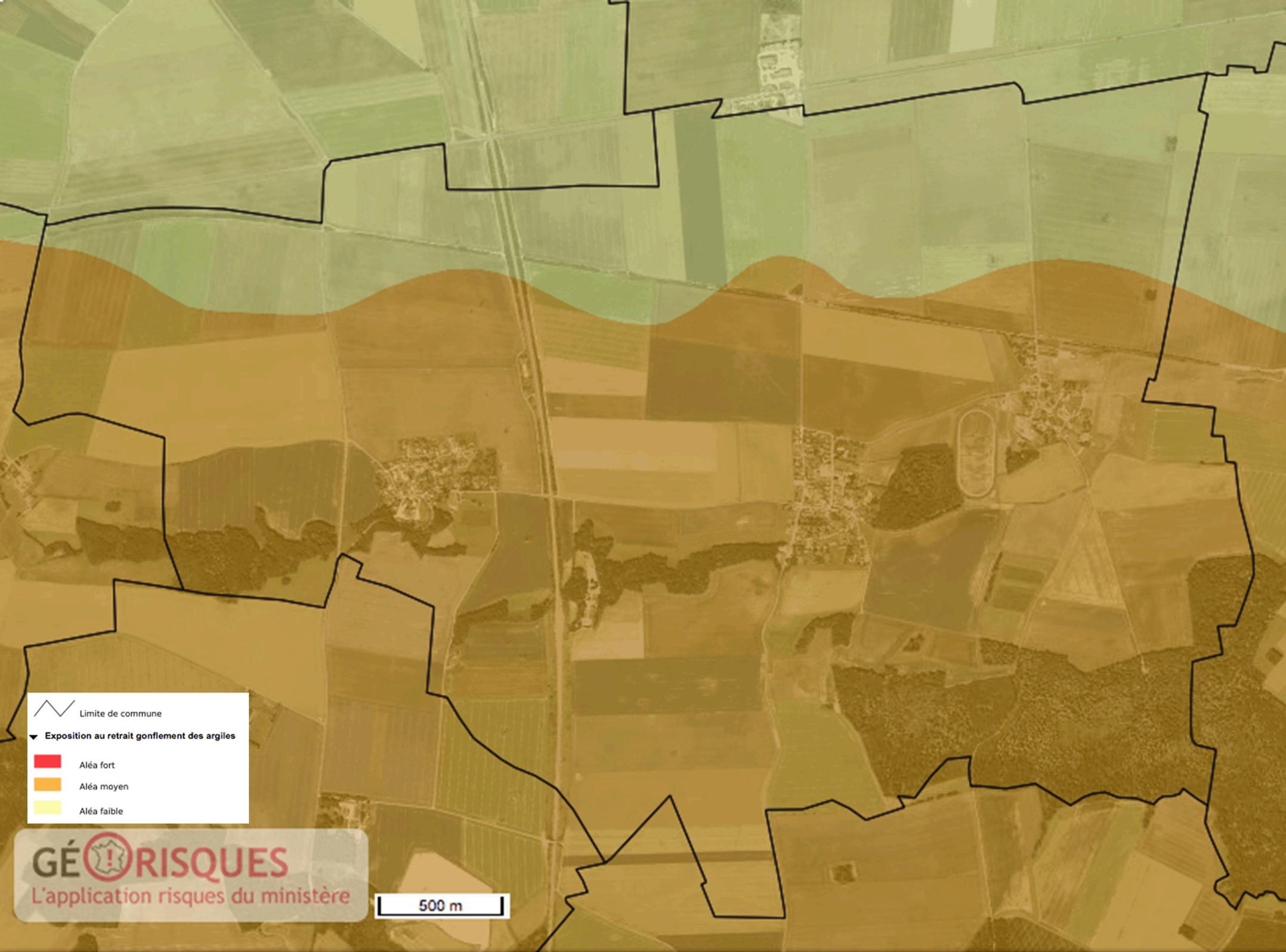
Hainvillers

Le Plessis-Patte-d'Oie

Montreuil-Sur-Thérain

Moulin-Sous-Touvent

Sermaize



 Limite de commune

▼ Exposition au retrait gonflement des argiles

-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible

**GÉ****RISQUES**  
L'application risques du ministère

500 m