

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

13U16

Rendu exécutoire  
le



## RÈGLEMENT

Date d'origine :

Juillet 2019

4c

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **15 Juin 2018**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **26 Juillet 2019**

### 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)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

## SOMMAIRE DU REGLEMENT

<b>TITRE I</b>	<b>- DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 2
<b>TITRE II</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 4
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone UA	page 5
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone UD	page 15
<b>TITRE III</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	page 24
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone 1AU	page 25
<b>TITRE IV</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	page 33
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone A	page 34
<b>TITRE V</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone N	page 40
<b>TITRE VI</b>	<b>- ANNEXES DOCUMENTAIRES</b>	page 45
GLOSSAIRE		page 46
EXTRAIT DU CODE CIVIL		page 54
Plaquette de recommandations architecturales		(copie ci-annexée)
Plaquettes de recommandations paysagères ("Plantons dans l'Oise" et "Arbres et haies de Picardie")		(copie ci-annexée)
Repérage des éléments bâtis à préserver (article L151-19 du code de l'urbanisme)		(ci-annexé)

***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 Bachivillers.

#### 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 et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

#### 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)
- les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme
- les espaces plantés à créer

#### 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).
- 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 Bachivillers 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 autorisation 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. Sur les espaces boisés appartenant à un ensemble boisé de 4 ha et plus, la législation forestière demeure, à savoir que le défrichement devra, au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L.341-1 et suivants du code forestier, pour les particuliers (sans limitation de surface) et de l'article L.214-13 et suivant du même code, pour les collectivités locales. Les dispositions de l'article L.341-5 du dit code précisent les cas de refus.

- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.

- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### **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 les secteurs UAj, UAp et UAr :

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

Dans le reste de la zone :

- 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, autres que ceux autorisés sous conditions au paragraphe 2.
- 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 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, 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, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. Les constructions à usage de commerce auront une emprise ne devant pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du plan, dans la limite de 20% de l'emprise existante et dans la mesure où cela ne crée pas des dangers ou des nuisances supplémentaires pour le voisinage au titre des dispositions du règlement sanitaire départemental ou du régime des installations classées.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions annexes isolées limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière.

Dans le secteur UAj uniquement, ne sont admis que :

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 15 m<sup>2</sup>, un abri pour animaux fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 15 m<sup>2</sup>.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol, ainsi qu'un terrain de tennis.

Dans le secteur UAp uniquement, ne sont admis que :

- Les constructions et installations publiques dès lors qu'elles présentent un intérêt général ou collectif.
- Dans l'emprise délimitée à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

Dans le secteur UAr uniquement, ne sont admis que :

- Les constructions nouvelles ou installations nouvelles dans la limite où leur emprise au sol ne dépasse pas 12 m<sup>2</sup>, ainsi que la réfection des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global suivant les dispositions de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme.

## 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 du terrain. Elle peut être portée à 70% de la surface du terrain pour les constructions à usage agricole.

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, acrotères, 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 constructions et installations agricoles autorisées et 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 non accolées aux constructions principales, des abris pour animaux et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale 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 :

- Lorsque la largeur du terrain est inférieure à 10 mètres et qu'il est compris entre deux terrains où les constructions existantes sont elles-mêmes édifiées à l'alignement sur la voie ou l'emprise publique, de manière à préserver l'implantation traditionnelle des constructions formant un front bâti continu sur la rue, la nouvelle construction sera implantée à l'alignement.

- Dans les autres cas, les constructions nouvelles (hors aménagement et extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.) seront implantées :



. soit à l'alignement de l'emprise des voies publiques avec une continuité assurée par une clôture minérale (tel que défini au paragraphe 3 : clôtures) édifiée sur au moins les 2/3 de la façade du terrain afin de conserver une continuité visuelle, à moins que la construction ne couvre la totalité de la façade du terrain sur la rue.

. soit avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Si la construction se situe sur une partie de rue où le bâti forme un ensemble continu (façade ou pignon aligné sur la rue, présence de mur de clôture plein), la continuité de l'alignement sur la rue sera assurée soit par un mur plein ou un muret en soubassement (tel que défini au paragraphe 3 : clôtures).

- Dans tous les cas, 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 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services, existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU et situées à plus de 25 mètres de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (sans limite d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole).

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 :

- Les constructions venant à l'alignement sur la rue seront implantées sur au moins une des limites séparatives, en choisissant l'implantation sur la limite voisine déjà construite. Pour l'autre limite latérale, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Si la largeur du terrain est inférieure à 10 mètres, la construction principale sera implantée de limite à limite en prévoyant un accès véhicule vers l'arrière du terrain, au travers de la façade du bâtiment.

- Dans les autres cas, les constructions (y compris leurs extensions) situées en retrait de l'alignement peuvent venir sur une des limites séparatives. Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres sera respectée par rapport aux autres limites.

Si la construction principale n'est pas implantée sur une des limites séparatives, elle devra alors respecter une distance d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites.

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 :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 6 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 30 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>, ni aux constructions vouées à un usage agricole. Dans tous les cas, sur un terrain issu d'une division de moins 10 ans, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sera d'au moins 10 mètres.

Les constructions annexes isolées (hors bâtiment agricole) seront situées à l'arrière de la construction principale ou en continuité de celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière, ou lorsqu'elles ne viennent pas assurer la continuité du front bâti aligné sur la rue.

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 matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référeront à la plaquette de recommandations architecturales annexée au présent règlement (et à ses actualisations).

- **Les bâtiments d'activités :**

Les façades, qui pourront être réalisées en matériaux enduits, en pierres et/ou briques rouges de Pays, en bardages bois ou métalliques auront au plus deux teintes suivant les teintes proposées dans le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement s'il est maçonné (pierre, brique, béton banché ou matériaux enduits). Les menuiseries seront peintes suivant les teintes proposées dans le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales, en étant en harmonie avec la teinte des bardages ou autres matériaux de façade autorisés.

Les couvertures des bâtiments d'activités auront une teinte unique, en tolérant l'utilisation de matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, et pourront correspondre à du bac-acier de teinte sombre (verte, grise ou gamme de brun). Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

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

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

La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les nouvelles constructions comprendront des éléments (soubassement, encadrement des ouvertures, parements, corniche, etc.) en pierres de pays ou en briques rouges vieillies, au moins sur les façades donnant sur l'espace public. Sur les constructions existantes, les modénatures existantes traditionnelles en pierres de pays ou briques, les éléments de bois (de type colombage) seront conservés 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 (calcaires ou à silex) 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.

Les façades en ossature bois avec remplissage en torchis et/ou en briques donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes (ni peintes, ni enduites), sauf s'il est attesté que l'état du torchis et du bois nécessite un remplacement.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) et le bois doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (le bois peut également être peint) suivant les teintes définies dans la plaquette de recommandations architecturales, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

Les sous-sols enterrés sont interdits.

La largeur cumulée des portes de garage accolées d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.

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 bâtiments d'activités ou des équipements publics). Pour les parties de la construction donnant sur l'espace public, les fenêtres des baies principales seront composées de trois à quatre carreaux par vantail.

Les portes seront le plus simple possible. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

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

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) suivant les teintes proposées dans le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales (le blanc est également autorisé), en étant en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés sur la façade.

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, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faitage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Des pentes plus faibles (ou partie complémentaire à la toiture principale) pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

La couverture des habitations (à l'exception des vérandas) sera réalisée en tuile plate de teinte rouge flammée ou brune, en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture ; elles seront de même taille et elles seront alignées sur les ouvertures en façades de la construction, sauf impossibilité technique. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine, à fronton (pierre ou bois) ou jacobine (à bâtière). Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits.

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes : 0,90 mètre de largeur maximale d'ouvrant, et ne sont pas autorisés sur la façade de la construction donnant sur la voie publique qui dessert le terrain.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, 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).

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, l'utilisation du bois est admise dans la mesure où l'aspect fini est analogue à la teinte des façades de la construction principale.

Les vérandas étant limitées à 30% de la surface de plancher de la construction existante, les verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, les piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction. Les parties pleines des vérandas et des verrières de plus de 3 m<sup>2</sup> respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux (sauf pour la couverture) et teintes. La pente minimale des toitures des vérandas sera de 10°.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou auront une teinte bois naturel. Ils seront nécessairement en bois ou en matériau composite. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants (en pierre, silex, brique), 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 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 (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 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les murs ou murets de soubassement visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue tel que défini au paragraphe 2 seront réalisés en pierres (ou parements) ou silex, ou en briques rouges vieilles et/ou pierres (ou parements), ou en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays. Ils correspondront soit à des murs pleins, soit à un soubassement d'au moins 1,20 mètre de hauteur surmonté d'une grille en ferronnerie simple (y compris aluminium) ou d'une palissade en bois.

Dans les autres cas, les clôtures donnant sur la voie publique seront réalisées de la même manière que précédemment ou pourront également correspondre à un muret de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, réalisé en pierres (ou parements) ou silex (les gabions sont admis), en briques rouges vieilles et/ou pierres (ou parements), ou en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays, surmonté d'une lisse en bois ou d'un simple grillage rigide de couleur sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront traitées comme celles sur rue (le soubassement pouvant correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse de 0,60 m de hauteur maximale, la teinte béton gris est interdite), ou réalisées à partir d'un simple grillage sans soubassement posé sur poteaux à profilés fins doublé d'une haie taillée.

Le panneau bois ou en matériau composite reste autorisé uniquement sur une profondeur maximale de 10 mètres comptés depuis la façade arrière de la construction.

Les portails et les grilles seront sobres en respectant les teintes proposées par le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales, ainsi que le blanc et le noir.

- 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

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture. Sur les constructions nouvelles, les tuiles seront nécessairement de même teinte que la teinte des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) dès lors qu'ils sont placés en toiture et ne couvrent pas la totalité du pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 4 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

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, en silex, en briques rouges vieilles 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 (minéral ou végétal). Au moins 35% 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.) hors stationnement et circulations.

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.

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 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. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

#### **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 pour logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant :

une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement,

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 3 logements pour l'accueil de visiteurs,

- pour les constructions à usage de bureaux et de services, établissements artisanaux :

au moins 1 place 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,

Les places de stationnement resteront indépendantes les unes des autres.

## Section III -

### EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

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

- 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 nouvellement délimités voués à recevoir une construction à usage d'habitation, 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 ou de l'accès sera alors d'au moins 4 mètres.
- Pour les groupes de garages, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte.
- 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.
- Le long de la voirie départementale, les accès sont limités à 1 par unité foncière.

#### **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 :**

- 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 la destination de la construction, 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 si celui-ci est réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture 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 aéro-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 A LA ZONE UD

### 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 secteurs UDj :

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

Dans le reste de la zone :

- 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.
- Les groupes de garages s'ils ne sont pas directement liés à l'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les postes de distribution de carburant.
- 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 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, 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, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. Les constructions à usage de commerce auront une emprise ne devant pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les constructions annexes isolées limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans l'emprise délimitée à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

Dans le secteur UDj uniquement, ne sont admis que :

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 15 m<sup>2</sup> et un abri pour les autres animaux fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 15 m<sup>2</sup>.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol, ainsi qu'un terrain de tennis.

## 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 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, 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 révisé, 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, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. En cas d'extension ou d'aménagement 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 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

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

- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales, et des abris pour animaux est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale 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 et emprises publiques :

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins **7 mètres** par rapport à l'emprise des voies publiques.

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 7 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Dans tous les cas, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules, à l'exception des constructions et installations liées et nécessaires à une activité libérale, artisanale ou commerciale admise à la section I, des installations et équipements nécessaires à la collectivité publique, des équipements de loisirs, des équipements liés et nécessaire à l'activité de jardinage, des abris pour animaux fermés sur 3 côtés au maximum tels que définis dans la section I, des annexes isolées limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les extensions du bâtiment principal restent autorisées au-delà de cette bande de 30 mètres dans la mesure où elles sont bien accolées à ce bâtiment et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

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.), 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 :

- Les constructions implantées sur une des limites séparatives observeront une marge au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative. En aucun cas, les constructions pourront s'implanter de limites à limites séparatives.

- Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 20 mètres, la construction principale sera implantée avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

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.) ainsi que pour les équipements et installations publiques 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 sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

- Constructions les unes par rapport aux autres :

- Les nouvelles constructions annexes isolées (hors extension de l'existant) seront situées soit à l'arrière de la construction principale (par rapport à la voie publique qui dessert le terrain) ou en continuité de celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière.

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 par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référeront à la plaquette de recommandations architecturales annexée au présent règlement (et à ses actualisations).

- Les bâtiments d'activités :

Les façades qui pourront être réalisées en matériaux enduits, en pierres et/ou briques rouges de Pays, en bardages bois ou métalliques auront au plus deux teintes suivant les teintes proposées dans le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement s'il est maçonné (pierre, briques ou matériaux enduits).

Les menuiseries seront peintes suivant les teintes proposées dans le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales, en étant en harmonie avec la teinte des bardages ou autres matériaux de façade autorisés.

Les couvertures des bâtiments d'activités et des équipements publics auront une teinte unique, en tolérant l'utilisation de matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment et les installations ou équipements visant à des économies d'énergie de la construction, et pourront correspondre à du bac-acier de teinte sombre (verte, grise ou gamme de brun). Les bâtiments d'activités auront une pente minimum de 12°.

---

**POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :**

- Les façades (y compris les pignons) :

La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les nouvelles constructions comprendront des éléments (soubassement, encadrement des ouvertures, parements, corniche, etc.) en pierres de pays ou en briques rouges vieillies, au moins sur les façades donnant sur l'espace public.

Les sous-sols enterrés sont interdits.

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 anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse, lisses, grattés ou talochés suivant les teintes définies dans la plaquette de recommandations architecturales.

Les façades des constructions réalisées en bois (hors rondins apparents) ou en matériau composite seront nécessairement peintes suivant les teintes des enduits figurant dans la plaquette de recommandations architecturales, dès lors que ce matériau constitue la majorité du traitement de la façade.

La largeur cumulée des portes de garage accolées d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.

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

- Les ouvertures :

Les baies principales de la partie de l'habitation donnant sur la voie publique qui dessert le terrain seront plus hautes que larges.

Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les menuiseries auront au plus deux teintes. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie) suivant les teintes proposées dans le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales (le blanc est également autorisé), en étant en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés sur la façade.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront fins et simples.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à plus de 2 pentes sont tolérés sur des éléments de la construction.

Des pentes plus faibles (ou partie complémentaire à la toiture principale) pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

La couverture des habitations sera réalisée en tuile plate (au minimum 20 au m<sup>2</sup>) de teinte rouge flammée à rouge-brun, en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle, en panneaux photovoltaïques.

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, jacobine (à bâtière) ou à fronton. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) des constructions à usage d'habitation auront des dimensions modestes et seront posés au nu de la couverture.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, l'utilisation du bois est admise dans la mesure où l'aspect fini est analogue à la teinte des façades de la construction principale.

Les vérandas étant limitées à 30% de la surface de plancher de la construction existante, les verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, les piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction. Les parties pleines des vérandas et des verrières de plus de 3 m<sup>2</sup> respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux (sauf pour la couverture) et teintes. La pente minimale des toitures des vérandas sera de 10°.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou auront une teinte bois naturel. Ils seront nécessairement en bois ou en matériau composite. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants, 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 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 (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 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

La hauteur des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures donnant sur la voie publique correspondront à un muret de soubassement, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,00 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie simple (dont l'aluminium), d'une palissade ou d'un grillage sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée. Le mur ou le muret de soubassement sera réalisé en pierres (les gabions sont admis) ou silex (ou parements), en briques rouges vieilles et/ou pierres (ou parements), ou en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays.

Sur les limites séparatives, et sur une profondeur maximale de 30 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain, les clôtures pourront être comme sur rue (le soubassement pouvant aussi correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse limitée à 0,50 m de hauteur, la teinte béton gris est interdite), soit en lisses en bois. Elles pourront également correspondre à un simple grillage sans soubassement, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée.

Dans tous les cas de figure (et au delà de la profondeur maximale de 30 mètres), elles seront à dominante végétale. Le panneau bois ou en matériau composite reste autorisé sur une distance maximale de 10 mètres comptés depuis la façade arrière de la construction principale, ou encore à l'avant de celle-ci s'il n'est pas visible de la voie publique.

Les portails et les grilles seront sobres en respectant les teintes proposées par la plaquette de recommandations architecturales, ainsi que le blanc et le noir.

- 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

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture. Sur les constructions nouvelles, les tuiles seront nécessairement de même teinte que la teinte des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) dès lors qu'ils sont placés en toiture et ne couvrent pas la totalité du pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 4 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

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 hors œuvre nette. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en silex, en briques rouges vieilles 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 (minéral ou végétal). 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.) hors stationnement et circulations.

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 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. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

#### **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 les constructions à usage d'habitation :

au minimum 3 places par logement dont 1 couverte, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction

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 3 logements pour l'accueil de visiteurs,

- pour les constructions à usage de commerces, bureaux et de services, établissements artisanaux :

au moins 2 places par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les places de stationnement resteront indépendantes les unes des autres.

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

## **Section III -**

### **EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités et voués à recevoir une construction à usage d'habitation, 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 ou de l'accès 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.
- Le long de la voirie départementale, les accès pour véhicules sont limités à 1 par unité foncière.

#### **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 :**

- 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 la destination de la construction, 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 si celui-ci est réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), 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 aéro-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.



**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### 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 :

- Toute construction sur sous-sol (sauf vide sanitaire) entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, et les constructions et installations à usage artisanal.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par 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 à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.

##### **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 :

- Les ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services, de bureaux, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune. L'urbanisation du secteur est nécessairement soumise à une opération d'ensemble d'au moins 5 constructions ; cette opération sera adaptée aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (pièce n°3 du dossier).

- 
- Les activités commerciales, de services, de bureaux, qu'elles relèvent des installations classées ou non, seront autorisées si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
  - Les équipements publics et installations publiques d'intérêt collectif à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.
  - Les constructions annexes isolées limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
  - Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - 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.) à condition d'être convenablement insérés au site.
  - Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

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

Dans le secteur repéré au plan de découpage en zones au 1/2000<sup>e</sup> (pièce 4b), suivant les dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, au moins 20% du programme de logements qui sera réalisé doit être affecté à des catégories de logements satisfaisant au respect des objectifs de mixité sociale.

## 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 35% de la surface totale du terrain.

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.).

- 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, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

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

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

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

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 :

- Toute construction sera implantée avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement. Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant de l'habitat groupé, d'autres dispositions peuvent être réalisées le long des voies nouvelles.

- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou susceptibles de le devenir.

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 ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

- Par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales et les annexes de plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront implantées à au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives. Lorsque la largeur du terrain est inférieure à 18 mètres (calculés au droit de la rue qui dessert le terrain), les constructions peuvent néanmoins venir s'implanter sur une des limites séparatives en respectant alors un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à l'autre limite.

- Un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol édifié en complément d'une construction principale pourra s'implanter sur une des limites séparatives, en particulier lorsqu'il viendra s'accoler à un bâtiment existant sur le terrain voisin. La hauteur de ce bâtiment sera alors limitée à 3,50 mètres au faîtage.

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.) seront implantées en limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

- Constructions les unes par rapport aux autres

- Les annexes isolées seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert.

### **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 matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référeront à la plaquette de recommandations architecturales annexée au présent règlement (et à ses actualisations).

- Les façades (y compris les pignons) :

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 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), ou encore de bardage bois ou autres matériaux répondant à des exigences de performance énergétique de la construction réalisée.

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. Lorsque les façades sont faites en briques rouges, les joints seront effectués avec un mortier de chaux et de sable.

Les rondins en bois apparents sont interdits. L'utilisation de matériaux de récupération (type tôle, palette, container, etc.) est interdite pour constituer une façade.

La largeur cumulée des portes de garage accolées d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.

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

- Les ouvertures :

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) suivant les teintes proposées dans le nuancier de plaquette de recommandations architecturales en ajoutant le blanc, en étant en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés sur la façade.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront verticaux, fins et simples.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions auront des pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les équipements ou installations publics qui pourront avoir une pente de toiture de 12° minimum.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée.

La couverture des habitations aura une teinte unique hors installation ou aménagement spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables, devant cependant rester en harmonie avec le reste de la toiture. Les couvertures des équipements publics, s'ils sont en bac-acier, auront une teinte sombre (grise ou gamme de brun) hors aménagements permettant d'assurer une luminosité naturelle à l'intérieur du bâtiment et hors installation ou aménagement spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables.

Les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 40% du pan de la toiture. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits.

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, l'utilisation du bois est admise dans la mesure où l'aspect fini est analogue à la teinte des façades de la construction principale.

Les piscines et leur abri sont autorisés uniquement sur la façade jardin. Les parties pleines des vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux (sauf pour la couverture) et teintes. La pente minimale des toitures des vérandas sera de 10°.

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

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

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront à dominante végétale : barrière, palissade ou barreaudage simple et fin utilisant le bois, l'aluminium ou étant en ferronnerie, sur soubassement d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 mètre de hauteur maximale, pouvant être doublé d'une haie taillée, ou simplement correspondre à une haie taillée avec ou sans grillage. Les grillages de couleur sombre seront posés sur des poteaux de même teinte à profilés fins. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Le soubassement sera réalisé en pierres ou silex (ou parements), en briques rouges vieilles (ou parements), ou en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle du pays (la plaque de béton est interdite).

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Les portails et les grilles seront sobres en respectant les teintes proposées par la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, ainsi que le blanc et le noir. La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle de la clôture. Pour les portails à battants, l'ouverture se fera toujours à l'intérieur du terrain d'assiette de la construction.

- Dispositions diverses

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

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 ou couvriront la totalité du pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 4 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

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 restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal), en suivant notamment les dispositions fixées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

Pour les terrains voués aux habitations, au moins 40% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements, d'équipements 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.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées suivant celles figurant dans la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi que dans 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. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

### **Paragraphe 5 - Stationnement**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

au minimum 3 places par logement dont 1 couverte, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction à partir de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 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 3 logements pour l'accueil de visiteurs,

- 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 de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente

- pour les hôtels et les restaurants :

- . au moins 1 place par chambre,
- . au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

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

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

Les places de stationnement resteront indépendantes les unes des autres.



## **Section III -**

### **EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- 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. 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 la destination de la construction, 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 si celui-ci est réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

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

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations ou d'activités 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.

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)****Section I -****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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 qui en constituent le complément normal, qui seraient nécessaires à l'exploitation agricole, seront implantées sur le corps de ferme.

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux (hors bâtiment d'élevage) liés à un pâturage dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole, 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 trois côtés maximum.

- 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, éolienne limitée à 12 mètres de hauteur, etc.) à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage (hors bâtiment d'élevage) est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 8 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel.
- Pour les nouveaux bâtiments ou installations autorisés dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole, la hauteur maximale pourra être portée à 15 mètres au faîtage dans la mesure où ils sont implantés à proximité des bâtiments existants de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- 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 voies et emprises publiques.

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 doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.

- Les abris pour animaux (hors bâtiments d'élevage) liés à un pâturage ainsi que la construction à usage d'habitation autorisée pourront être implantés en 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.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

- Constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementée.

#### 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. Les dispositions fixées ci-dessous traduisent dans la mesure du possible la plaquette de recommandations architecturales annexée au présent règlement (et ses actualisations).

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 : ton bois, gamme de brun, de vert ou de gris.

- 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 figurant dans la plaquette de recommandations architecturales. Cette règle s'applique aussi en cas de réalisation de murs qui ne constituent pas nécessairement un élément de façade.

Sur les façades qui seraient faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Sur les façades en briques, la brique rouge vieillie sera utilisée, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. Cette règle s'applique aussi en cas de réalisation de murs qui ne constituent pas nécessairement un élément de façade.

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes (hors menuiseries et hors soubassement). 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, en se référant à la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales ci-annexée (le blanc est également autorisé).

- La toiture :

Les habitations autorisées auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50°.

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

Les clôtures sur rue des propriétés bâties doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Les essences de pays seront utilisées.

- 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 de mazout, 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 constructions voisines à usage d'habitation.

---

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 bourg (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 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 ; un pourtour paysager sera réalisé.

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.

#### **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 -**

### **EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Le long de la RD3 et de la RD115, il n'est autorisé qu'un accès par propriété.
- Aucun nouvel accès pour desservir une construction ou une installation à usage agricole n'est admis le long de la rue de Fresneaux.

#### **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  
A LA ZONE NATURELLE  
ET FORESTIERE**



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (ZONE N)****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 Nb :

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'un abri pour animaux lié à un pâturage, dans la mesure où sa dimension est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être fermé sur trois côtés maximum, sans reposer sur une dalle en béton.
- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale inférieure à 15 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une piscine et un terrain de tennis.
- 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.
- En outre, dans le sous secteur Nba, une nouvelle construction à usage d'habitation dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en veillant au maintien du caractère naturel de la zone, et une construction annexe isolée à l'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en veillant au maintien du caractère naturel de la zone.

Dans le reste de zone :

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'un abri pour animaux lié à un pâturage dès lors qu'il est nécessaire à l'activité agricole, dans la mesure où sa dimension est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être fermé sur trois côtés maximum, sans reposer sur une dalle en béton.
- Par unité foncière, les installations (serres, tunnels, etc.) nécessaires aux activités de maraîchage.
- 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.

## 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 ne doit pas excéder 5% de l'unité foncière, en pouvant néanmoins atteindre les superficies maximales des constructions et installations autorisées à la section I dans la mesure où les autres règles sont respectées.

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.).

- Hauteur des constructions :

La hauteur de l'ensemble des constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Dans le sous-secteur Nba, la hauteur est portée à 9 mètres au faîtage.

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 :

Les constructions et installations de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 15 m de l'emprise des Routes Départementales.

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 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.

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.

Les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référeront à la plaquette de recommandations architecturales annexée au présent règlement (et à ses actualisations).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris. Dans le secteur Nba, la teinte pierre naturelle de pays est également autorisée.

- 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 l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux suivant les teintes de la palette de couleur de la plaquette ou d'un bardage reprenant les teintes de la palette de couleurs de la plaquette.

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les constructions en briques, seule est autorisée la brique rouge vieillie ; les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes.

Les bardages en tôle non peints sont interdits.

- Toiture

Les toitures des constructions auront des pentes de 20° minimum.

Les toitures des abris pour animaux 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. Dans le secteur Nba, la couverture d'une habitation sera réalisée en tuile plate (au minimum 20 au m<sup>2</sup>) de teinte rouge flammée à rouge-brun, en ardoise naturelle ou fibrociment de teinte ardoise naturelle, en panneaux photovoltaïques.

- Clôtures (sauf clôtures agricoles et forestières)

Les séparations de propriété doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale composées d'essences locales et variées (suivant celles référencées au paragraphe 4). La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf réglementation spécifique.

- 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 de mazout, 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 constructions voisines à usage d'habitation.

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.

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.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques. Dans le secteur Nba, 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 -**

### **EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Le long de la RD3 et la RD115, il n'est autorisé qu'un accès par propriété.

#### **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)
- EMBLACEMENT RESERVE (ER)
- EMPRISE AU SOL
- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE
- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)
- EXHAUSSEMENT
- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- INSTALLATIONS CLASSEES
- 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.

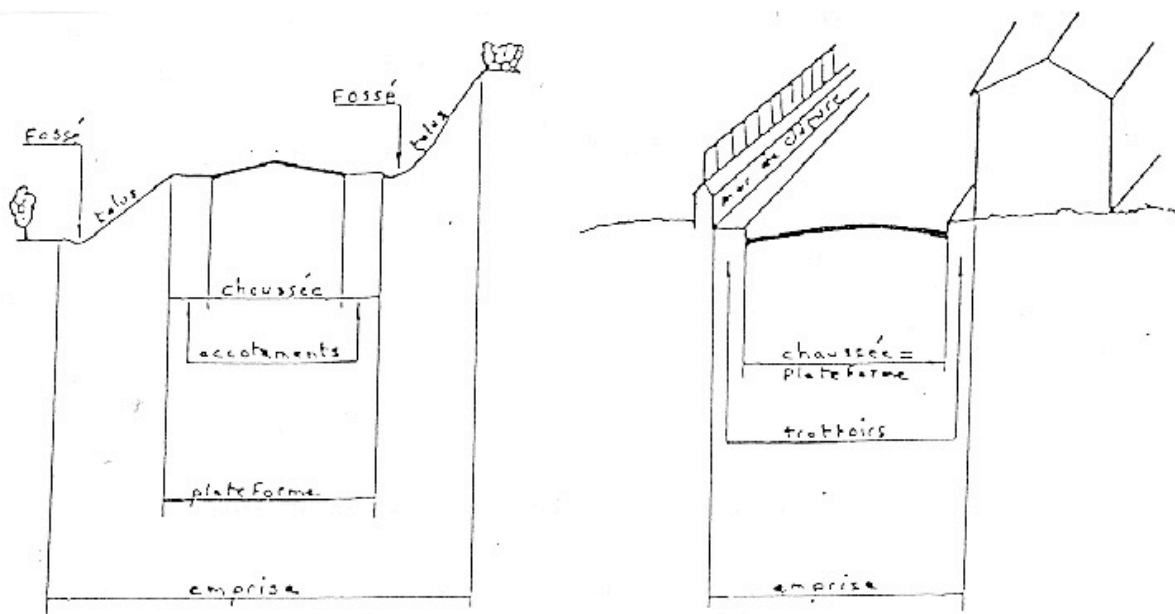
Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de 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 plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

### ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

(se reporter à l'Article L.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

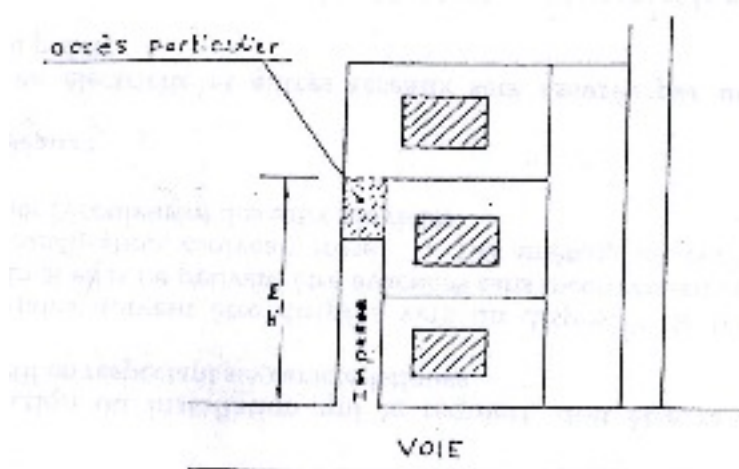
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

### 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 CONCERTE (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 DIFFERE (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.



# CHARTÉ ARCHITECTURALE DU **VEXIN-THELLE**

## À L'USAGE DES PARTICULIERS

La charte architecturale est un document de sensibilisation et de références destiné aux habitants du Vexin-Thelle. Les recommandations dans les pages qui suivent ne doivent pas constituer des contraintes mais des conseils qui pourront faciliter les démarches d'urbanisme et aider à améliorer le patrimoine privé.

Ce document aborde les problématiques liées à l'implantation des constructions, leurs annexes et extensions ainsi que la réhabilitation.



# PAYSAGES DU VEXIN-THELLE

## Boutonnière du Bray

En pente douce du Sud vers le Nord, la boutonnière est marquée par de grandes cultures puis des herbages à proximité des villages. Un coteau boisé forme une limite avec le plateau du Thelle.

## Plateau du Thelle et Vallée de la Troësne

Ce grand plateau est en pente douce depuis les pieds des coteaux du Vexin au sud vers le sommet des coteaux du Pays de Bray au nord. Son paysage est marqué par les grandes cultures, le bocage, la polyculture de vallées humides et de vallées industrialisées.

## Plateau du Vexin

Ce vaste plateau calcaire laisse apparaître des vallons humides, des ambiances boisées, qui rencontrent les champs ouverts de grandes cultures avec des espaces de transition tels que des pâtures. Le plateau se termine au nord par les coteaux de la Troësne.



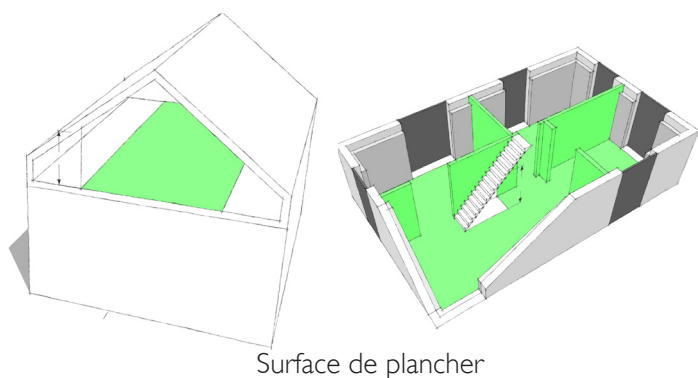
Pente douce Herbage Grandes cultures (Troissures)



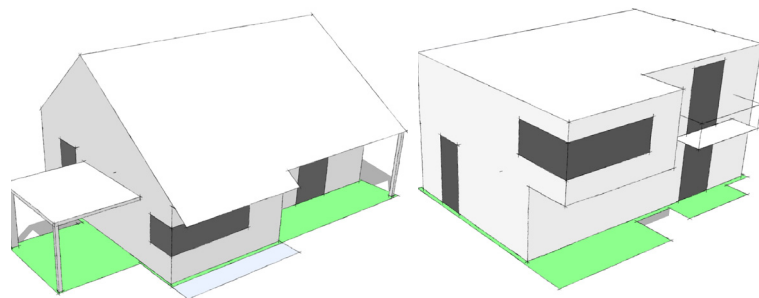
Plateau vallonné Boisements Champs ouverts (Porcheux)



Grandes cultures Relief ondulé et buttes boisées (Monneville)



Surface de plancher



Emprise au sol

### Pour les constructions neuves

#### **Permis de construire nécessaire pour :**

Les constructions nouvelles créant plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

#### **Déclaration préalable nécessaire pour :**

Les constructions nouvelles créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une hauteur inférieure à 12 m.

Les habitations légères de loisirs de plus de 35 m<sup>2</sup>.

Les piscines découvertes d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m ...

### Pour les constructions existantes

#### **Permis de construire pour :**

Les travaux créant plus de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque le terrain est situé dans une zone urbaine d'un PLU ou d'un document assimilé ou plus de **20 m<sup>2</sup>** en dehors de ces zones.

Les travaux modifiant le volume du bâtiment, perçant ou agrandissant une ouverture sur un mur extérieur.

Les travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ceux-ci s'accompagnent d'un changement de destination.

#### **Déclaration préalable pour :**

Les travaux ayant pour effet de créer une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> inférieure ou égale à 20 ou 40 m<sup>2</sup> dans les zones urbaines.

Les travaux de ravalement.

*Le recours à un architecte est obligatoire lors de la création d'une surface de plancher ayant pour effet de porter la surface de plancher ou d'emprise de l'ensemble de la construction à plus de 170m<sup>2</sup>.*

**La surface de plancher** est la somme des surfaces de plancher des différents niveaux couverts et fermés, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de l'épaisseur des murs entourant les embrasures, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs et des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Cette surface correspond à la surface taxable.

**L'emprise au sol** est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### LEXIQUE

**POS** (Plan d'Occupation des Sols) : document d'urbanisme communal instauré en 1967, remplacé en 2000 par le **PLU**. Les communes n'ayant pas renouvelé leur document continuent à se référer à un POS jusqu'à l'obligation par la loi d'adoption d'un changement en Janvier 2015.

**PLU** (Plan Local d'Urbanisme) : document d'urbanisme communal instauré en 2000 pour remplacer progressivement les POS, centré autour de la notion de projet.

**SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) : document d'orientations à l'échelle de plusieurs communes. Dans le cas du Vexin-Thelle le territoire du SCoT est celui de la Communauté de Communes, soit 42 Communes.

**Le prospect** : ensemble des règles concernant la volumétrie et les éloignements des constructions, entre elles et par rapport au domaine public.

**Surface déperditive** : surface de l'enveloppe de la construction (murs, toitures, représentant la limite de la construction) qui est susceptible de perdre de la chaleur par son contact avec l'air extérieur.

#### **Législation :**

- Code civil art. 672 : distances entre les limites de propriété et les plantations.
- art. 674 : distances requises pour ériger une construction.
- art. 675 à 680 : réglementant les vues sur le voisinage.
- art. 681 : réglementant la collecte des eaux pluviales.

# COULEURS & MATÉRIAUX

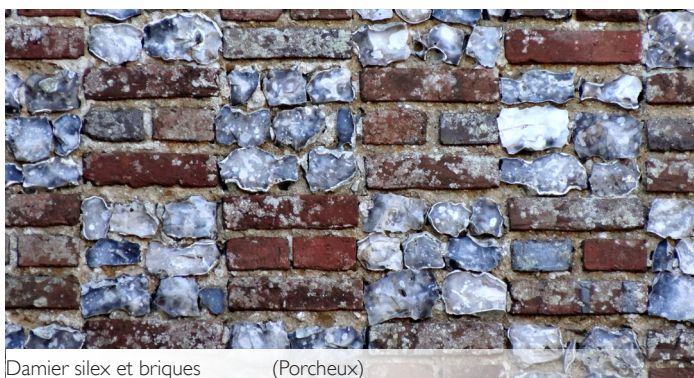
Enduits					
	F2.10.70	F2.20.70	E4.20.60	E8.25.75	
	F6.07.77	F2.05.75	F2.10.80	E8.10.75	F2.15.75
	NN.01.84	U0.04.84	G8.10.70	Q0.10.70	F2.10.70
Menuiseries					
	G0.05.85	S0.04.78	P0.05.75	T0.20.60	D2.20.60
	F2.10.80	J0.05.75	L8.05.75	Q0.10.50	C8.25.45
	E4.05.65	S0.05.35	K2.15.65	S0.30.40	B6.30.40
Bâtiment agricole et d'activité					
	E8.10.70	U0.05.65	N0.10.50	Q0.20.40	W0.05.35
Ferronneries					
	G4.10.80	T0.20.40	P0.10.30	T0.20.30	A0.05.35
	F6.10.80	G0.10.70	G4.15.75	G8.20.70	B6.30.30
	F6.15.75	N0.10.60	Q0.05.55	P0.05.65	K2.10.30

Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. C'est une proposition de teintes douces. Il est possible de choisir des couleurs rehaussées en prenant garde à l'impact visuel sur la rue. Réaliser un échantillon sur une grande surface *in situ*, avant d'appliquer la teinte définitive. Des échantillons peuvent être demandé grâce au site du CAUE.

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

## Plateau du Thelle et Vallée et de la Troësne

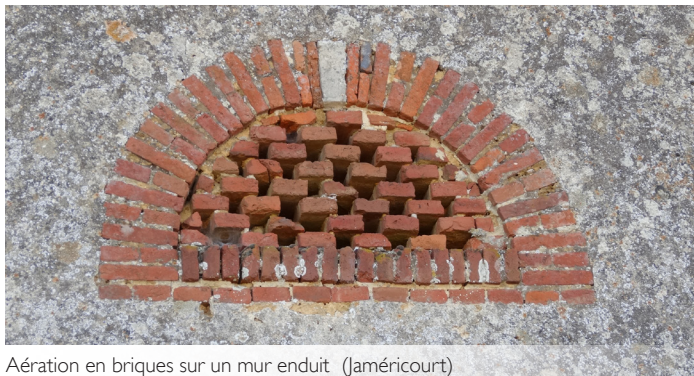
Les matériaux de construction sont diversifiés : silex, pan de bois, torchis, brique rouge, pierre calcaire sous forme de moellons. Des murs de briques riches en modénatures, et des façades aux matériaux composites, font la particularité du territoire.



Damier silex et briques (Porcheux)



Tuiles plates et briques (Bachivilliers)



Aération en briques sur un mur enduit (Jaméricourt)



Moellons calcaires et silex enduits avec encadrement en briques (Troussures)

## Plateau du Vexin

Les pierres calcaires se présentent sous forme de moellons, de pierres de taille ou de pierres plates. Les murs sont hourdés en terre argileuse ou au mortier de chaux grasse et sable, ou de plâtre. Le moellon est enduit. Les joints doivent rester minces et de même teinte que la pierre, le mortier pour jointoyer doit être arasé au nu du moellon.



Enduit ocré arasé au nu de pierres de taille (Reilly)



Appareillage de pierres calcaires plates et de taille (Loconville)



Enduit torchis et silex, moellons calcaires et pierres (Enencourt-Leage)



Mur de pierres de taille et moellons grès, calcaires rejointoyés (Fay-les-Etangs)

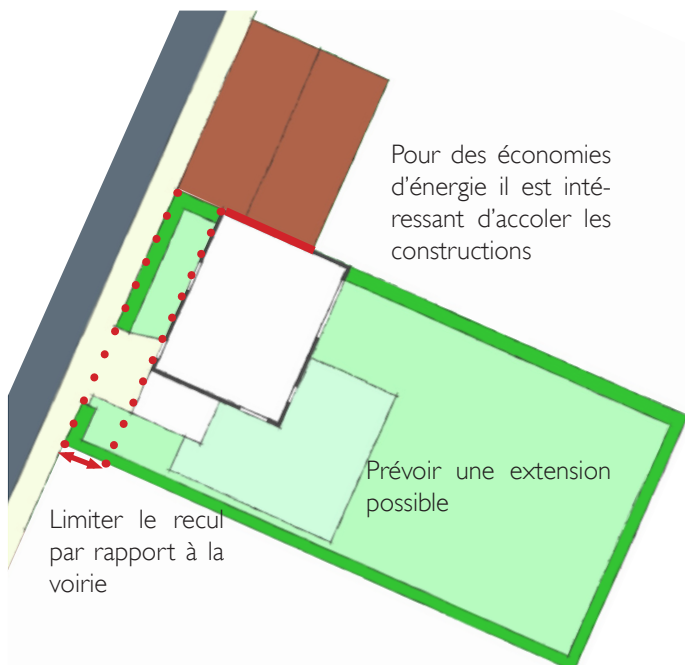
# IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6



Une implantation de village en limite de butte boisée le protégeant des vents (Serans)

**Traditionnellement, l'architecture s'adapte au terrain et à ses contraintes naturelles ; ce qui donne son aspect unique à chaque village avec des constructions davantage orientées vers l'ensoleillement et protégées des vents. Pour les projets de constructions, déterminer l'implantation est une phase essentielle soumise aux contraintes topographiques et réglementaires.**

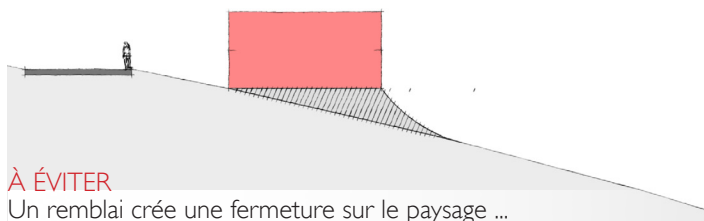


Façade et pignon en alignement sur rue (Bouconvillers)

ARVAL Architecture

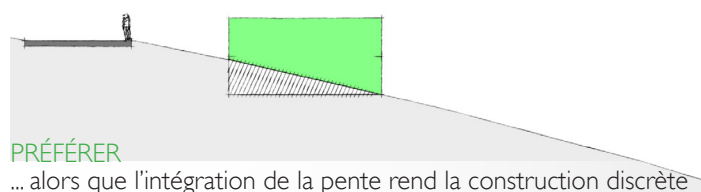


Recul faible, alignement du mur de clôture (Loconville)



### À ÉVITER

Un remblai crée une fermeture sur le paysage ...



### PRÉFÉRER

... alors que l'intégration de la pente rend la construction discrète

## Avant d'envisager l'aspect de la construction

Prendre contact avec la Mairie pour connaître les dispositions réglementaires concernant l'implantation de la construction envisagée.

Observer les caractéristiques du terrain, son exposition aux éléments naturels : vent, ensoleillement, relief, végétation, mais aussi aux vis-à-vis, pour détourner les contraintes en avantages.

CoBe Architecture & Mutabilis



Disposition préservant l'intimité et le jardin privé (Paluel)

Architecte d'intérieur : Jean-Pierre Audebert



Intégration discrète dans la pente

(Beauvais)

## Appréhender le site

Préférer une implantation en limite de l'espace public. C'est cette disposition qui permettra de bénéficier au mieux du terrain et qui favorisera l'intimité de la partie non bâtie.

Préférer une implantation qui ouvrira la construction vers le sud avec une orientation des pièces à vivre dans cette même direction et les espaces tampons vers le nord.

Favoriser les constructions mitoyennes qui permettront d'économiser de l'énergie en diminuant la surface en contact avec l'extérieur et laisseront plus d'espace extérieur disponible, pour le jardin ou pour une éventuelle extension.

Inscrire la construction dans le relief plutôt que d'adapter ce dernier à un modèle de construction qui négligerait le paysage.

Apprécier l'impact visuel de la construction et trouver des solutions pour réduire ce dernier (créer les haies et clôtures en harmonie avec l'habitation, rechercher certains alignements avec les constructions voisines).

Orienter les pièces à vivre pour profiter au maximum de l'ensoleillement en privilégiant une ouverture vers le sud pour le salon par exemple et au nord pour les pièces de services (entrée, atelier etc.)

Conserver des possibilités d'extension pour permettre de faire évoluer la construction selon les besoins.

Considérer la croissance des végétaux, l'impact qu'ils auront sur les vues, l'arrivée de lumière et l'entretien qu'ils demandent.

Apporter un soin particulier à la gestion à la parcelle des eaux de ruissellements grâce aux végétaux mais aussi avec l'existence de noues.

Le CAUE peut vous accompagner dans cette étape essentielle de votre projet en vous permettant de rencontrer gratuitement un architecte.

[www.caue-sarthe.com/IMG/pdf/bienimplanter.pdf](http://www.caue-sarthe.com/IMG/pdf/bienimplanter.pdf)

# LE BÂTI AGRICOLE

8

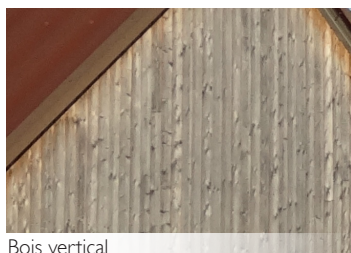


Des extensions successives en continuité avec le volume initial (Lavilletterre)

**Le bâti agricole est une composante essentielle du paysage et de la vie du Vexin-Thelle. L'intégration de ce bâti doit être particulièrement soignée, que ces bâtiments gardent leur usage initial ou qu'ils connaissent une seconde vie.**



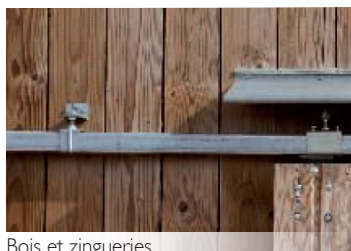
Des arbres accompagnent le bâti dans l'environnement (Délincourt)



Bois vertical



Mur et couverture brun-rouge



Bois et zingueries



Terre cuite



Enduit et bac acier

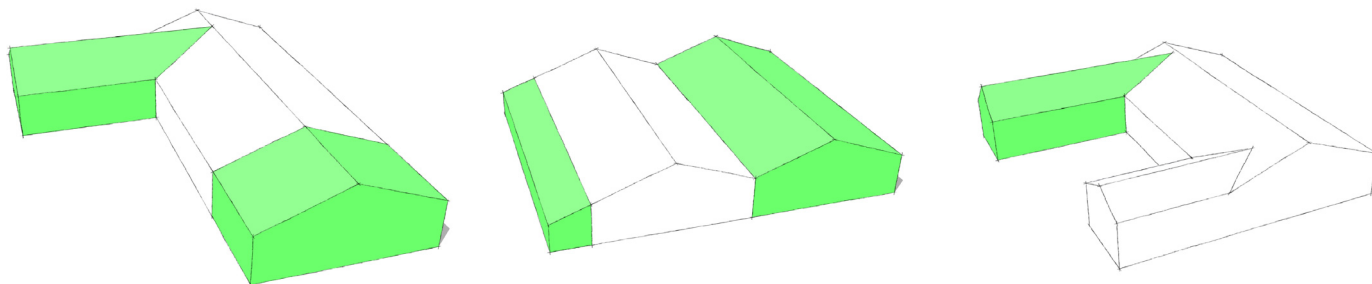


Toile et tôle ondulée



Un agrandissement en continuité du volume existant (Tourly)





Les agrandissements pourront se faire en continuité de l'existant selon la disposition la moins impactante pour le paysage.

### Pour le bâti à usage agricole

Prendre contact avec la Mairie pour connaître les dispositions réglementaires concernant la constructibilité dans la commune et sur le terrain envisagé.

Préserver les perspectives en entrée de village ou de hameaux, en évitant une implantation qui ferait écran entre la silhouette de la commune et le paysage.



Habitation contemporaine reprenant la forme d'une grange (Jeantes)

Architecte : Henk & Jean-Bernard HUNINK



Portes coulissantes pour un usage pratique (Liancourt-St-Pierre)

Utiliser la végétation pour offrir une intégration au bâti dans le paysage. Éviter cependant l'aspect "mur végétal".

Préférer un bâtiment en prolongement de l'existant plutôt qu'éloigné du reste des constructions.

Veiller à ordonnancer les ouvertures sur les toits qui sont souvent très visibles dans le bâti agricole.

Intégrer le bâti à la pente le cas échéant, éviter de lui donner un aspect de surplomb.

Unifier la silhouette de plusieurs bâtiments par des liens paysagers tels des alignements d'arbres ou des haies libres.

Privilégier des couleurs chaudes, couleur terre ou des gris colorés pour les façades.

Préférer un revêtement bois et des couleurs soutenues mates.

### La réhabilitation vers une autre fonction

Vérifier l'état général de la grange comme pour toute réhabilitation, l'état des murs, de la charpente, des fondations etc.

Observer les ouvertures existantes. Elles rythment la façade et leurs emplacements pourront être conservés.

Rendre à la construction son aspect original en conservant les éléments patrimoniaux caractéristiques : pignons, ferronneries, matériaux.

Traiter chaque matériau séparément selon sa nature : adhérence de l'enduit, rejointoiment des briques ou des silex, réparation des pierres, etc.

Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour l'évolution de votre bâti agricole.

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

<http://patrimoine-environnement.fr/un-nouveau-guide-pour-lamelioration-des-paysages-agricoles/>

# LA RÉHABILITATION

10



Grange convertie en locaux de séminaire (Boissy-le-Bois)

Architecte : Laurent BÉLIERE

**La rénovation du bâti existant participe à la sauvegarde du territoire en limitant l'apparition de constructions en l'état de ruine. La réhabilitation doit prendre en compte certains critères et peut être l'occasion de donner un aspect plus contemporain à un bâtiment tout en lui apportant de meilleures performances énergétiques.**

Architecte : Claude BARRY



Création d'une verrière dans un volume traditionnel

(Oudeuil)



Habitat traditionnel aux façades entretenues, enduites (Fresnes-l'Eguillon)



Reconversion d'un équipement public

(Chaumont-en-Vexin)

## Avant de lancer des travaux de réhabilitation

**Prendre contact avec la Mairie.** La modification de l'aspect d'une construction nécessite une déclaration préalable de travaux, l'augmentation de la surface habitable peut également nécessiter un permis de construire et l'intervention d'un architecte. Les changements intérieurs ne nécessitent pas de déclaration tant qu'ils n'ont pas d'impact extérieur ou de changement d'affectation.

**Faire établir, par un expert, un diagnostic** du bâti, notamment pour l'étanchéité de la toiture, la stabilité des murs et de la charpente, l'état d'éventuelles fissures, des enduits, des menuiseries, ainsi que l'état général de l'intérieur de la construction.

**Coordonner la réhabilitation de l'existant avec l'ajout d'extensions** pour obtenir un projet cohérent.

**Analyser les caractéristiques faisant l'identité du bâti** pour conserver les éléments clés et s'en inspirer dans le projet de réhabilitation.



Extension reprenant les matériaux locaux (Belgique)

Architecte : Rolinet & associés

## La réhabilitation thermique

**Se renseigner sur les éventuelles aides financières** notamment les actions spécifiques et les aides de l'Etat pour l'isolation, selon les travaux envisagés.

**Privilégier les matériaux traditionnels** pour leurs qualités thermiques assurant une harmonie avec l'environnement.

**Envisager les travaux d'isolation avant ceux associés à un changement du système de chauffage.** Le système de chauffage devra s'adapter au bâtiment isolé pour atteindre son meilleur rendement.

**Isoler en priorité les zones qui perdent le plus de chaleur** (souvent les toitures, fenêtres et plancher des sous-sols).

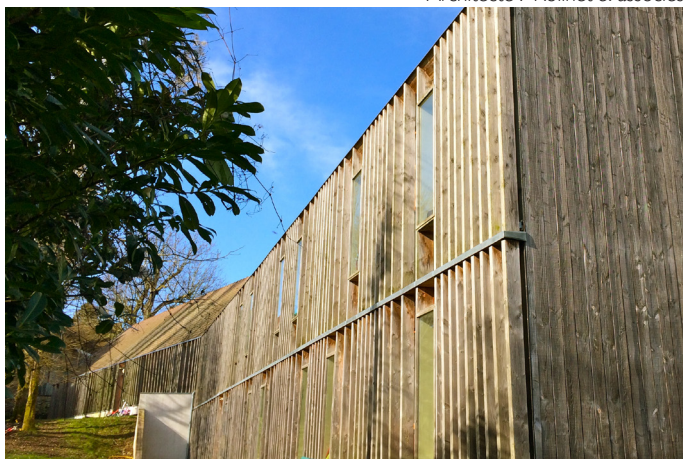
**Envisager le recours à un architecte** qui donnera accès à un savoir-faire et à une garantie de responsabilité décennale.

**Faire appel à un ingénieur** en cas de modification de la structure de la construction.



Pigeonnier dont les pierres calcaires ont été rejointoyées (Fay-les-Etangs)

Architecte : Etienne PONCELET



Traitement de façade contemporain et intégré (Montjavoult)



Mise en valeur d'une construction traditionnelle (Beauvais)

**Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte** pour vous accompagner dans la transformation de votre patrimoine. [www.urbinfos.com/renovation-energetique/credit-impot-developpement-durable-cidd-aide-renovation-energetique-2.html](http://www.urbinfos.com/renovation-energetique/credit-impot-developpement-durable-cidd-aide-renovation-energetique-2.html)  
[www.adil60.org](http://www.adil60.org)

# EXTENSIONS & ANNEXES

12



Une extension contemporaine et discrète adossée au mur de clôture

(Vaudancourt)

**Les extensions, annexes et vérandas sont des solutions permettant d'obtenir une surface plus importante sans déménager. Cependant ces "ajouts" peuvent avoir un impact non négligeable sur le paysage ou sur l'aspect de la construction. Il est donc nécessaire de ne pas négliger la qualité de ces constructions et de réfléchir à leur insertion tout en respectant les règles qui y sont associées.**



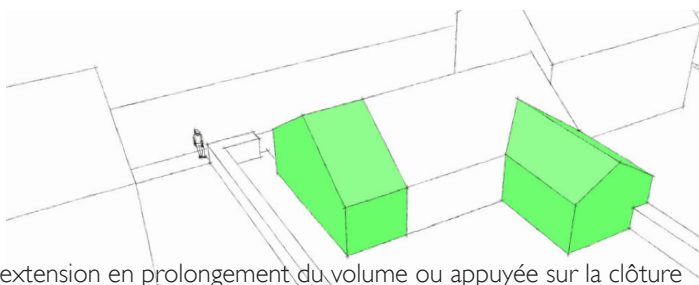
Véranda accolée au mur de pierre calcaire

(Chaumont-en-Vexin)



Création d'une baie lumineuse sur une ancienne annexe (Jaméricourt)

Architecte : Roger BERTRAND

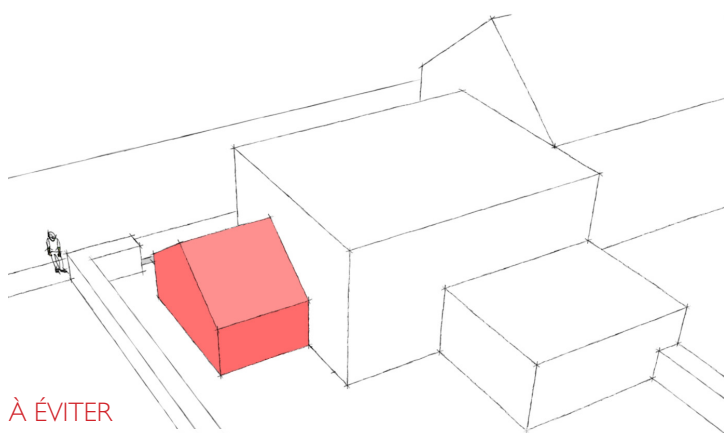


Une extension en prolongement du volume ou appuyée sur la clôture



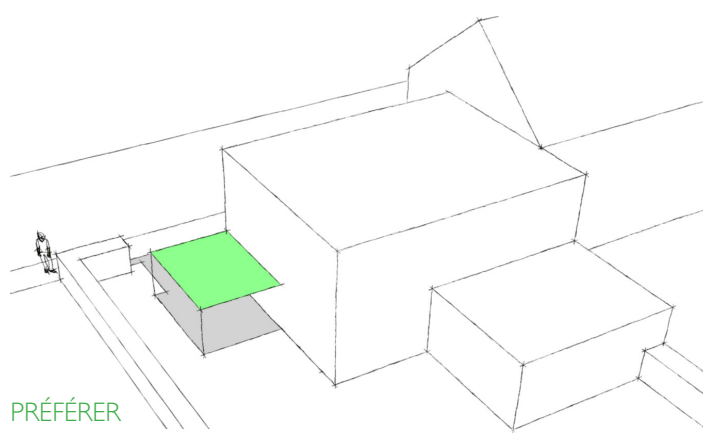
Une couleur sobre pour l'intégration

(Fresnes-l'Eguillon)



### À ÉVITER

Le garage ne peut être pensé comme un volume à part...



### PRÉFÉRER

... mais peut être un simple abri ouvert, sans mur

## Avant d'envisager l'aspect de la construction

Se renseigner en Mairie sur les surfaces d'extension ou d'annexe possibles sur la parcelle et sur les règles d'implantation.

Veiller à respecter les contraintes réglementaires liées aux extensions et annexes telles que les règles de recul, la réglementation thermique selon la surface, les procédures telles que les permis de construire ou les déclarations préalables.



Habitation contemporaine accompagnée d'un abri ouvert. (Paluel)  
CoBe Architecture & Mutabilis



Une extension sobre alliée à une isolation de la façade (Chartres)

Prévoir dans le budget de l'opération une isolation de l'enveloppe de l'ensemble de l'habitation pour ne pas créer un déséquilibre entre une extension très bien isolée et une partie principale de l'habitat déperditive.

Envisager une écriture architecturale plus contemporaine pour les extensions et les annexes (matériaux et formes). Il est possible d'utiliser des matériaux locaux tout en ayant une extension plus contemporaine.

## Pour les extensions

Prévoir le développement de l'extension en prolongement de la construction avec une volumétrie s'inscrivant en continuité de l'existant.

Envisager la possibilité d'une terrasse au-dessus de l'extension ou d'une toiture végétalisée pour un plus grand confort de l'habitat ([se renseigner en Mairie](#)).

Apporter un soin particulier à la jonction entre l'habitation et son extension.

## Pour les annexes

Intégrer l'annexe à un des murs de clôture lorsque cette dernière n'est pas rattachée à la construction principale.

## Pour les garages

Préférer une structure légère, type abri, qui limitera l'impact visuel de cet élément et évitera d'en faire une pièce supplémentaire qui obligerait un stationnement sur l'espace public.

Le CAUE peut vous accompagner dans cette étape d'évolution de votre habitat en vous permettant de rencontrer gratuitement un architecte. Il est possible de contacter le CAUE pour prendre rendez-vous.

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

# LES CLÔTURES

14



Mur composite (briques et moellons) clôturant un espace public

(Fresnes-l'Eguillon)

Architecte : Roger BERTRAND

**Les clôtures marquent les limites séparatives des habitations. Leur cohérence donne une identité à une commune. La multiplicité des clôtures qui va de paire avec l'utilisation d'espèces végétales banalisées comme le thuya crée des espaces hétéroclites et souvent sans charme dans les nouveaux quartiers.**

ARVAL Architecture



Palissade de bois accompagnée d'une haie libre (Loconville)



Une clôture composée de murs bahut surmontés de fines ferronneries, de piles en briques et d'un portail ajouré (Loconville)

Architectes : Diagonal, ALMA28, Archigone



Ferronneries contemporaines formant une clôture (Mignières)

## Avant d'entreprendre la construction d'un mur de clôture

Vérifier auprès de sa mairie la nécessité du dépôt d'une déclaration préalable de travaux pour édifier une clôture. Cette déclaration est obligatoire dans la plupart des cas. Vérifier également la hauteur autorisée dans le quartier par les documents d'urbanisme. Un règlement de clôture peut également être élaboré par la commune.

Envisager l'absence de clôture ou de haie particulièrement lorsque l'habitation reste proche de l'espace public.

## Les clôtures

Intégrer les accessoires tels que les boîtes aux lettres, interphone et compteurs à la clôture en veillant à une insertion visuelle discrète.



Lotissement sans clôture (Gouvieux)

Architecte : Jean-Pierre CORNET



Clôture contemporaine de gabions calcaires (Magny-en-Vexin)

Observer les murs d'enceinte ou de clôture des constructions anciennes ainsi que les matériaux locaux qui sont utilisés pour s'inscrire dans une certaine continuité tant au niveau de la hauteur, que des matériaux et de leur agencement.

Conserver les anciens murs de pierre de taille, de brique, de moellon, de silex a nu sans appliquer un enduit couvrant l'ensemble de la surface.

Entretien des harpages et les couronnements pour le maintien de la structure des murs.

## Les portails

Harmoniser la couleur du portail avec celle des clôtures et des menuiseries de la construction.

Conserver la même hauteur pour le portail et le reste de la clôture.

Envisager l'utilisation de forme droite, pour le choix des portails, portillons et grilles.



Chemin sinueux entre murs calcaires protégés par des couronnements en tuiles mécaniques ou en appareillage de pierres (Vaudancourt)

Le CAUE peut vous conseiller dans les choix de matériaux, de hauteur pour vos clôtures et d'essences pour vos haies

[caue28.org/sites/default/files/pages-fichiers/10\\_affiche\\_cloture.pdf](http://caue28.org/sites/default/files/pages-fichiers/10_affiche_cloture.pdf)

# HAIES & PLANTATIONS

16

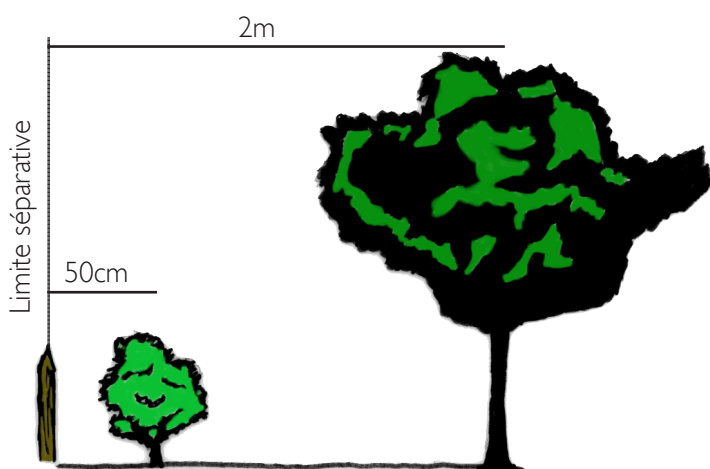


Arbre isolé participant à l'identité du territoire (Jaméricourt)

**Les haies, les arbres isolés ou les plantations en pied de mur sont des composantes du paysage urbain. Ils constituent des éléments du domaine privé qui influencent fortement l'espace public et qui permettent d'apporter une unité paysagère au sein même de la commune.**



Fleurissement en pied de mur égayant la façade (Vaudancourt)



Respecter une distance minimale de **50cm** pour les arbustes de **moins de 2m**, et une distance de **2m** pour les arbres de **plus de 2m**.

Respecter la distance entre le pied de l'arbre ou de l'arbuste et la limite de propriété (Art 672 Code Civil)



Aubépine



Noisetier



Houx



Charme





Pommier en arbre d'agrément (Vaudancourt)



Haie taillée



Haie libre

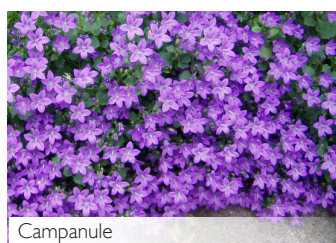


Haie brise-vent

### Avant de choisir une espèce végétale

Envisager l'absence de clôtures ou de haies particulièrement lorsque l'habitation reste proche de l'espace public.

Se faire accompagner d'un paysagiste ce qui permettra une meilleure intégration paysagère et d'adapter l'entretien nécessaire des végétaux aux besoins du propriétaire.



Campanule



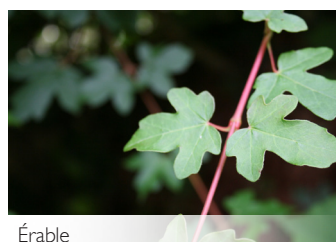
Sedum



Hellebore



Euphorbe



Érable



Hêtre



Tilleul



Sorbier

### Les haies

Préférer des haies libres combinant plusieurs essences pour un aspect plus naturel qui évitera l'aspect "mur végétal" et qui sera plus résistant qu'une haie monospécifique (une seule espèce).

Éviter les essences banalisées telles que les haies de thuyas ou de lauriers et préférer des essences locales : houx, troène, aubépine, noisetier, charme commun ou érable champêtre par exemple.

Envisager l'aspect des végétaux au fil des saisons, la couleur de leurs bois, leurs fleurs, leurs fruits et leurs feuillages.

### En pied de mur

Préférer des arbustes et des vivaces en pied de mur pour l'esthétisme des façades.

Privilégier les paillages naturels plutôt que les géotextiles.

Choisir une couleur dominante pour ces plantations qui peut être complétée par un camaïeu ou une seconde couleur : achillée, anémone, astilbe, campanule, delphinium, euphorbe, géranium vivace, graminée, hélianthe, hellebore, hosta, lilium, lichnis, persicaire, phlox, rudbeckia, sedum, etc.

### Les arbres isolés

Conserver les arbres remarquables qui constituent un élément identitaire pour le territoire. Ils renseignent sur les pratiques agricoles locales et sur la nature des sols.

Effectuer un élagage approprié pour conserver la silhouette de ces arbres avec une taille douce sur les branches de petit diamètre ne réduisant le volume que d'un tiers.

Préférer des espèces adaptées au territoire : érable, châtaignier, hêtre, noyer, chêne, saule, sorbier, tilleul etc.

Le CAUE peut vous conseiller dans les choix de matériaux, de hauteur pour vos clôtures et d'essences pour vos haies

# LES OUVERTURES



Réhabilitation d'un bâtiment en pierre conservant les tableaux des ouvertures d'origine (Serans)

Les ouvertures sont un élément essentiel de l'habitation, fournissant lumière, chaleur, aération ainsi qu'une vue sur l'extérieur. Alors que pour les constructions anciennes, les dimensions des ouvertures restaient contenues, aujourd'hui les progrès techniques offrent de plus grandes possibilités. Les baies doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

Architecte : OPUS 5

Architecte : Jean-Pierre CORNET



Réhabilitation d'une baie d'un mur de pierre (Louviers)



Panneaux bois coulissants (Magny-en-Vexin)

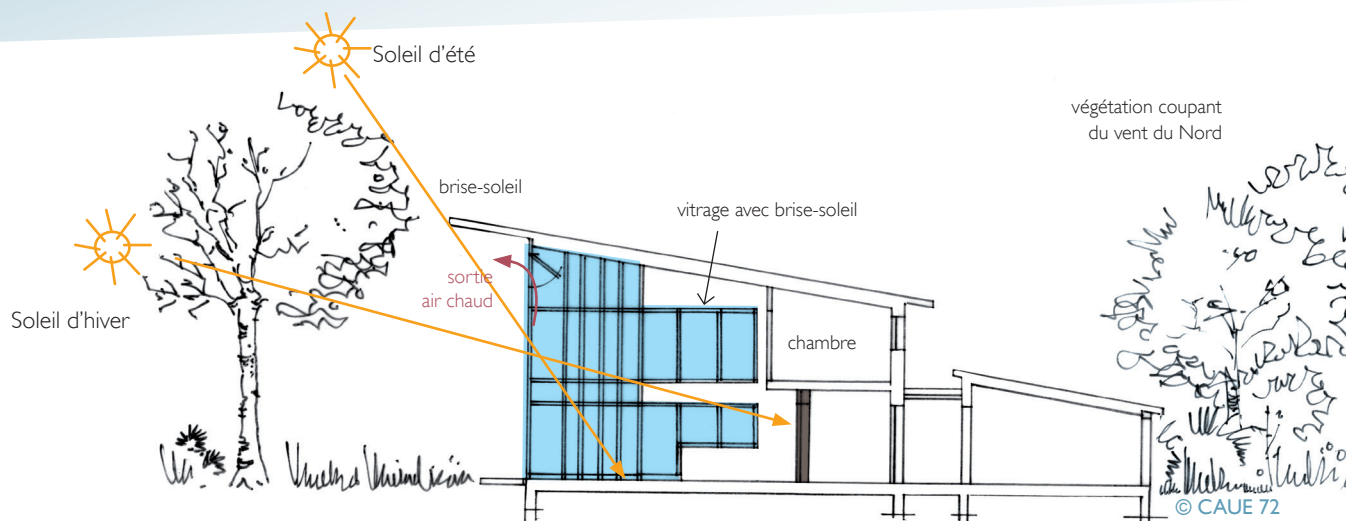


Des percements traditionnels composant la façade (Boury-en-Vexin)

Architecte : Arnaud COUTINE



De larges ouvertures pour un confort intérieur (Lamorlaye)



### Avant de percer de nouvelles ouvertures

**Prendre contact avec la commune pour effectuer une déclaration préalable de travaux lorsqu'une ouverture est créée.**

Cette démarche est également nécessaire pour un changement de fenêtre ou de volet lorsque ce dernier n'est pas réalisé à l'identique.

**Observer le dessin des ouvertures sur les constructions anciennes et modernes** en portant une attention particulière sur le rythme qu'elles donnent à la façade.

### Les constructions neuves

Veiller à respecter la proportion de surface vitrée indiquée par la réglementation thermique en cours. En effet la RT 2012 indique qu'au moins 1/6 de la surface habitable doit être reportée en ouverture sur les façades.

**Privilégier les ouvertures larges orientées vers le Sud**, qui apporteront plus de lumière et de chaleur à la construction et permettront des économies d'énergies.

### L'entretien pour le bâti ancien

Les fenêtres sont traditionnellement à 2 vantaux ouvrant à la française.

**S'inspirer des ouvertures d'origine**, de leurs proportions et de leurs matériaux pour une composition harmonieuse des percements sur la façade d'une maison ancienne.

**Peindre les menuiseries plutôt que les vernir**, en profiter pour harmoniser leur couleur avec celle de la façade, de la clôture et des éléments de détails, tels les boîtes aux lettres et les éléments de ferronneries.

**Veiller à conserver les modénatures** (proportions et disposition de l'ensemble des moulures qui caractérisent une façade) en gardant l'aspect originel des encadrements de fenêtres. Notamment, penser à préserver linteaux et appuis souvent en pierres calcaires ou briques.

**Conserver les volets en bois à deux battants.**

**Éviter les écharpes en Z**, préférer 2 ou 3 barres horizontales selon les dimensions des volets.

**Compenser par une bonne ventilation**, dans le cas d'un remplacement des fenêtres qui améliore l'isolation mais atténue le renouvellement d'air.

Architectes : Fabrice VINEY



Ouvertures en angles pour une meilleure luminosité (Compiègne)

Architecte : Olivier BRIÈRE



De grandes baies vitrées pour des volumes lumineux (Compiègne)

Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour la création ou la réhabilitation de vos ouvertures. [www.caue60.com](http://www.caue60.com)  
[www.urcaue-paysdelaloire.com/Comment-concevoir-sa-maison.html](http://www.urcaue-paysdelaloire.com/Comment-concevoir-sa-maison.html)

# CONSTRUCTIONS MAISONS NEUVES



Maison contemporaine reprenant le volume et la forme d'une construction traditionnelle (Fleury)

Architecte : Joël BONNARD

**La construction d'une maison correspond à des besoins personnels qui varient selon les époques. C'est pourquoi les constructions neuves doivent adopter une architecture d'aujourd'hui pour répondre aux nouvelles exigences de confort tout en s'adaptant à l'environnement.**



Mur verrier



Zinc et terre cuite



Usage du bois pour une construction contemporaine (Délincourt)



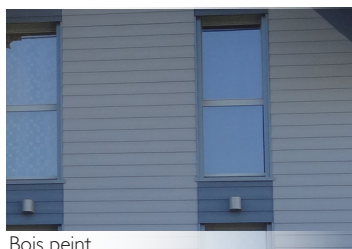
Architectes : PERCHE & BOUGEULT



Moellons et vitrage



Bois vertical



Bois peint



Blocs pierres calcaires sans mortier



Une forme et des matériaux traditionnels (Aisne)

## Avant d'acheter un terrain et de faire construire

Prendre contact avec la Mairie pour connaître les dispositions réglementaires concernant la constructibilité dans la commune et sur le terrain envisagé.

Définir ses besoins en tant qu'usager, le nombre de pièces, leurs connexions entre elles, leurs ouvertures sur l'extérieur. Plus le programme de la construction sera précis, plus les choix constructifs seront aisés.

Se renseigner sur les risques naturels et technologiques qui peuvent impacter le terrain.

Se faire accompagner par des professionnels du cadre de vie, architecte, urbaniste et paysagiste pour lever des doutes.

Architecte : Lionel MOODE



Offrir un maximum d'ouverture vers le jardin (Neuville-Bosc)

Architecte : Bruno VIALLE



Une construction qui valorise son environnement (Cuigy-en-Bray)

## Penser à l'intégration du projet

Observer et analyser l'environnement bâti, notamment les hauteurs et le volume des constructions pour s'en inspirer.

Considérer les éléments naturels en vis-à-vis de la future construction, ils pourront guider les vues à privilégier.

Prendre en compte la végétation existante pour révéler les formes de l'architecture de la maison.

Privilégier l'accès du terrain, en se renseignant sur les voiries existantes et à venir, pour favoriser une implantation de proximité.

Vérifier les conditions de raccordement aux différents réseaux : gaz, électricité, eau, assainissement (autonome ou collectif) et téléphone.

Rechercher une cohérence entre les matériaux utilisés et la forme que prendra la construction.

## Des règles à respecter

Se renseigner auprès de la Mairie des règles de prospect, implantation, hauteur et volume notamment les indications présentes dans les documents d'urbanisme ; POS, PLU ou carte communale.

Vérifier si le terrain est situé dans un site classé ou inscrit, ou à proximité de monuments historiques.

Observer et s'informer sur les différentes contraintes qui peuvent exister : servitudes et droits de passage, nuisances sonores ou olfactives, évolutions possibles du paysage environnant etc.

Respecter les normes énergétiques (en cours en 2014), la RT 2012 qui visent à des constructions bio-climatiques, c'est-à-dire qui sont capables d'emmagasiner la chaleur et de la conserver lors des saisons plus froides, mais également de rester fraîches en période estivale.

Le CAUE vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour vous conseiller dans vos démarches et vos choix architecturaux, urbains et paysagers.

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

<http://www.urcaue-paysdelaloire.com/Comment-concevoir-sa-maison.html>