



# PLAN LOCAL D'URBANISME

07U24

Rendu exécutoire  
le



## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Date d'origine :  
Mars 2026

4

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 6 Juin 2025

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **2 Mars 2026**

### 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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





# PLAN LOCAL D'URBANISME

07U24

Rendu exécutoire  
le



## RÈGLEMENT

Date d'origine :

Mars 2026

**4c**

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 6 Juin 2025

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **2 Mars 2026**

### 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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





## SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | page 2    |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | page 6    |
| CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | page 7    |
| CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone UD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | page 19   |
| CHAPITRE 3 Dispositions applicables à la zone UE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | page 31   |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | page 38   |
| CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone AU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | page 39   |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | page 49   |
| CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | page 50   |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | page 56   |
| CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone N                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | page 57   |
| <b>TITRE VI - ANNEXES DOCUMENTAIRES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | page 63   |
| Glossaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | page 64   |
| <p><b><i>Ce 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.</i></b></p> |           |
| Extrait du code civil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | page 71   |
| Nuancier des enduits issu de la plaquette de recommandations architecturales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | page 73   |
| Carnet de territoire (recommandations architecturales) de la Thelloise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | En annexe |
| Plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | En annexe |
| Liste des essences locales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | En annexe |
| Listes des espèces invasives                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | En annexe |
| Éléments du patrimoine bâti à préserver                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | En annexe |
| Prise en compte des sols argileux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | En annexe |

## TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1

#### Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune de Blaincourt-lès-Précy.

### ARTICLE 2

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

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des Règles Générales d'Urbanisme définies aux articles R 111-1 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

b) Les dispositions suivantes du code de l'urbanisme restent cependant applicables :

- Article R111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

- Article R111-3 relatif aux nuisances : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.*

- Article R111-4 relatif aux prescriptions archéologiques : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

- Article R111-5 relatif aux circulations et à la défense incendie : *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

- Article R111-6 relatif aux accès : *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

- Article R111-7 relatif aux espaces verts : *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.*

- Article R111-13 relatif aux équipements : *Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.*
  - Article R111-14 relatif aux espaces naturels, agricoles et forestiers : *En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :*
    - 1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;*
    - 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;*
    - 3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.*
  - Article R111-27 relatif aux sites, paysages naturels ou urbains et perspectives monumentales : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- c) Les dispositions prévues au titre du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

### ARTICLE 3

#### Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé :

- en zones urbaines (indicatif U),
- en zone à urbaniser (indicatif AU),
- en zone agricole (indicatif A)
- en zone naturelle et forestière (indicatif N)

Leurs 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 - Équipement 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) au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.
- Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les éléments plantés à protéger au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 4****Adaptations mineures**

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente aux sections II et III des règlements de zone (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 lesdites règles, notamment pour permettre les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant conformément aux articles L 152-3 et L 152-4 du code de l'urbanisme, ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE 5****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.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 6****Permis de démolir**

- En application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme instituant un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques et dans les zones délimitées par le 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. Le champ d'application du permis de démolir porte sur l'ensemble du territoire communal.

**ARTICLE 7****Reconstruction à l'identique en cas de sinistre ou suite à démolition**

- En application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.
- En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**ARTICLE 8****Droit de préemption urbain**

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme et, par délibération du conseil municipal intervenue après l'approbation du PLU, la commune de Blaincourt-lès-Précý a instauré un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées au PLU.

**ARTICLE 9****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 a) et de l'article R.421-17-1 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 l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, y compris les ravalements et réparations totales de toitures.
- Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) et 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 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.

**RAPPELS**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles (cf : cartographie de l'aléa en annexe du présent règlement) impose au vendeur la production d'une étude géotechnique et des mesures de construction spécifiques.
- L'éventuelle présence de cavités souterraines invite le pétitionnaire d'une construction nouvelle à réaliser une étude de sol préalable.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.
- Les projets de construction, d'installation, d'aménagement (notamment des espaces publics) envisagés sur la commune, outre les dispositions du PLU, devront également tenir compte des dispositions réglementaires relevant d'autres législations (code de l'habitat et de la construction, code de la voirie routière, etc.), notamment en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets d'aménagement et de production de logements.
- Au titre des Servitudes d'Utilité Publique liés à la présence d'un Monument Historique classé, l'Architecte des Bâtiments de France peut recommander des prescriptions architecturales spécifiques plus contraignantes que celles énoncées dans le règlement du PLU.

# **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### **Rappel :**

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique (à minima de type G1) est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit pour une habitation ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.*

*Figure en annexe du présent règlement une plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

### **Section I -**

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

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

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sols (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations et les constructions 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 et au stationnement, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Suivant les dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, la transformation à d'autres destinations que commerciales, artisanales, de bureaux, de services ou d'équipements d'un local situé en rez-de-chaussée d'un immeuble, accueillant un commerce de proximité au moment de l'entrée en vigueur du PLU.
- Les nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité agricole ou équestre.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les postes de distribution de carburant.
- 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 nouvelles constructions et installations à usage artisanal sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
- En dehors du secteur UAa, selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, en cas de division et/ou transformation d'une construction existante à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera aucun logement inférieur à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et aucune pièce à vivre en sous-sol.
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tenant compte de l'existant).
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tenant compte de l'existant), ainsi qu'une piscine (et son local technique) et son abri dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière, toute nouvelle construction ou installation vouée à l'hébergement touristique dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

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

- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder :

- 50% de la surface totale d'un terrain inférieur à 600 m<sup>2</sup>,
- 40% de la surface totale d'un terrain de 600 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>,
- 30% de la surface totale d'un terrain supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

Elle peut être portée à 70% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'activités, ou encore dans le secteur UAa.

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 est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles. Elle est portée à 11 mètres au faîtage dans le secteur UAa.

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

Néanmoins, les annexes implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture, ainsi que les abris de jardin (qu'ils soient ou non implantés en limite séparative), auront une hauteur maximale limitée à 3 mètres.

Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales. La hauteur des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservé en cas d'extension.

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

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

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Les constructions seront implantées :

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

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

- soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

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

- Pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la distance par rapport à l'emprise publique.
- Sauf dans le secteur UAa, toute nouvelle 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.

Cette disposition ne s'applique pas :

- . aux installations et équipements d'intérêt collectif,
  - . aux annexes isolées (garages, abris de jardin...) et aux piscines,
  - . en cas d'entretien, de réparation, ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'une construction existante à usage d'habitation, de bureaux, de services, située à plus de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire.
- Les piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction.

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, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Dans le cas des constructions nouvelles et installations nouvelles venant à l'alignement sur la rue, elles seront implantées d'une limite séparative à l'autre, ou sur au moins une limite séparative. Une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée par rapport aux limites en cas de retrait. En cas de construction de limite à limite, la construction devra prévoir un accès véhicule d'au moins 3 mètres vers l'arrière du terrain au travers de la façade du bâtiment.
- Dans le cas des constructions nouvelles et des installations nouvelles (y compris leurs extensions) venant en retrait de l'alignement sur la rue, elles seront implantées sur une limite séparative, ou avec un retrait de chacune des limites séparatives. Une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée par rapport aux limites en cas de retrait. Dans tous les cas, l'implantation de limite à limite n'est pas admise.
- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 3 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la distance par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes isolées seront implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives, en choisissant la limite séparative où est déjà édifié un bâtiment sur la propriété voisine (lorsque c'est le cas), ou seront implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Les piscines (couvertes ou non) doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser, et à au moins 3 mètres des limites des zones agricoles et naturelles.
- Toute nouvelle construction ou installation sera implantée à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée ; distance portée à au moins 12 mètres s'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation (sauf dans le secteur UAa). Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et moins.

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, 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.

### **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. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du carnet de territoire (et ses actualisations) annexé au présent règlement. Ce carnet propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Toute restauration ou réparation d'une construction ancienne traditionnelle doit être réalisée en respectant les matériaux locaux (de type pierre, brique ou enduits anciens par exemple).

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, selon la réglementation en vigueur, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Les éléments de patrimoine repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation touristique ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité 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 façades (y compris les pignons) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les constructions principales doivent rester de forme parallélépipédique en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

Sur les constructions existantes, les modénatures existantes traditionnelles seront conservées au moins pour les façades donnant sur l'espace public.

Les façades en pierres appareillées, moellons, briques et pans de bois donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes. 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, la brique rouge vieillie sera utilisée, et les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable.

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 ton pierres naturelles de pays suivant le nuancier de couleurs annexé au présent règlement (carnet de territoire).

L'utilisation du bois et du bardage peints, d'au plus deux teintes suivant celles figurant dans le nuancier de couleurs annexé au présent règlement, est autorisé s'il n'est pas visible depuis l'espace public.

Dans tous les cas, les façades ou pignons implantées à l'alignement des voies publiques seront composés d'éléments (soubassement, encadrement des ouvertures, corniche, etc.) en pierres de pays, moellons ou briques rouges vieillies (les parements étant autorisés).

D'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les façades commerciales :

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs. Les teintes des devantures commerciales devront se référer au nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

- Les ouvertures :

Les baies principales 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 des ouvertures des bâtiments d'activités, devantures commerciales ou des équipements publics).

Les volets seront à un ou deux battants ouvrant à la française ; ils seront conservés en cas de pose de volets roulants au moins sur les parties d'une construction alignée à la voie publique. Les volets roulants sont tolérés, mais ils ne seront pas visibles des voies publiques et espaces publics. Sur une construction existante, en cas d'impossibilité technique démontrée de poser les coffres des volets roulants à l'intérieur de la construction, est tolérée une pose en extérieur sans débord de l'embrasure de la construction avec un bandeau de la teinte de la façade, le dissimulant. Les persiennes métalliques restent acceptées en complément des volets à battants ouvrant à la française.

Les baies principales d'une façade seront composées d'au moins 3 carreaux par vantail, au moins sur les parties d'une construction alignée à la voie publique.

Les volets et les menuiseries respecteront les teintes proposées dans le nuancier de couleurs annexé au présent règlement (carnet de territoire). En cas de menuiserie de teinte claire, les volets pourront avoir une autre teinte.

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

- La toiture :

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

- Des pentes de toiture plus faibles (sans être inférieures à 12 °) pourront être autorisées :
- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

- dans le cas où une construction viendrait dans la continuité d'un bâtiment ayant une pente de toiture différente.
- dans le cas des équipements publics et sur les bâtiments destinés à l'activité.
- dans le cas des annexes venant sur une des limites séparatives.

Les toitures terrasses sont admises sur les extensions et annexes accolées à un bâtiment principal, jusqu'à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être limitées à 1 niveau de la construction et d'installer un acrotère de 15 à 20 cm de hauteur. La végétalisation de la toiture est possible sur une toiture terrasse.

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

- en tuile plate en terre cuite ou tuile mécanique sans côte verticale apparente dans la gamme de brun-rouge ou noire,
- en ardoise de teinte naturelle (ou aspect ardoise naturelle),
- en zinc,
- en bardeau bitumé ou en shingle uniquement sur les annexes de la construction principale.

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

Les ouvertures en toiture doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture, et n'occuperont pas plus de 25% de la totalité du pan de toiture. Elles doivent être dans le même alignement sur l'horizontale et la verticale que les ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique avérée. Les lucarnes traditionnelles seront plus hautes que larges, de type à capucine ou à fronton. Dans le périmètre de protection des abords d'un Monument Historique, la lucarne réalisée côté rue sera nécessairement de type à capucine.



Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastree. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Le store extérieur de châssis de toiture (ou fenêtre de toit) est interdit, s'il est visible de la voie publique.

L'ensemble des fenêtres de toit (lucarne et châssis de toiture) devra être aligné sur les ouvertures existantes sur la façade principale.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierres naturelles de pays, 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 la voie publique).

- Véranda, verrière, abris de jardin, abris pour animaux et carport :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup> et abris piscine sont autorisés sur la façade côté jardin, ou dissimulées par une clôture.

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

Les poteaux et couverture des carports doivent être réalisés avec des matériaux de couleurs foncées ou auront une teinte bois naturel. L'utilisation de matériaux verriers (ou similaire) en toiture est admise. La hauteur maximale des carports est limitée à 3,50 mètres.

- Clôtures

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

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de 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 ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les murs et les murets de soubassement visant à préserver l'alignement du bâti sur les tel que défini au paragraphe 2 de la présente section seront réalisés :

- en pierres naturelles de pays ou en moellons (parements admis),
- en briques rouges de pays (parements admis),
- en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays, suivant les teintes figurant dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement.

La clôture sur rue correspondra soit à un mur plein, soit à un muret de soubassement de 1 mètre à 1,20 mètre de hauteur surmonté d'une grille en ferronnerie simple (y compris aluminium) ou d'une barrière en bois à dominante verticale ou horizontale.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites, à l'exception des portails anciens identifiés au titre de l'article L151-19 qui devront être pérennisés).

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue, ou en grillage vert sur supports métalliques fins de même teinte, doublé d'une haie champêtre composée d'essences de pays, locales et variées, identifiées dans la liste des essences d'arbres et d'arbustes de la plaquette annexée au présent règlement. La hauteur du muret de soubassement maçonné peut être comprise entre 0,20 cm et 1,20 cm. Il est également possible d'utiliser un panneau plein en aluminium ou en matériau composite (sauf pour une clôture donnant sur un terrain agricole ou un espace naturel).

En limite avec la zone agricole ou la zone naturelle, les clôtures comporteront nécessairement une haie champêtre composée d'essences de pays.

- Dispositions diverses

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

Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles depuis la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Les annexes techniques (coffrets et postes électriques et de gaz, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

- **Performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) dès lors qu'ils sont placés en toiture, ne seront pas visibles de la voie publique ou en cas d'impossibilité technique à ce qu'ils ne soient pas visibles, utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction ou couvriront tout le 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 limites séparatives. En cas d'impossibilité technique de respecter ce retrait minimal, ils seront installés à au moins 2 mètres de la limite séparative, dès lors qu'ils sont placés dans un caisson insonorisé posé au sol.

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 ou blanches vieillies 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**

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Au moins 35% de l'emprise totale des terrains inférieurs à 600 m<sup>2</sup> 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. Au moins 45% de l'emprise totale des terrains de 600 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> 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. Au moins 60% de l'emprise totale des terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup> 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 4 places de stationnement.

Pour les plantations, se référer également à la plaquette du CAUE "Plantons dans 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.

Les essences envahissantes sont interdites (voir liste ci-annexée au présent règlement). Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière qui reçoit l'opération.

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
  - une place non couverte par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes (ou aménagées dans un local (bâtiment annexe) déjà existant sur la propriété) par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
  - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif ou à défaut le nombre de places demandé suivant les dispositions du Code de l'Habitat et de la Construction,
  - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs,
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche entamée de 25 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 et les établissements artisanaux, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.
- Pour les hôtels, gîtes, chambre d'hôtes et restaurants, il est exigé :
  - au moins 1 place par chambre,
  - au moins 1 place par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de surface de restauration.

À ces emprises doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires appartenant à l'établissement.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2,50 mètres.



## **Section III -**

### **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation publique et en état de viabilité (carrossable). Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- 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.
- Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi, que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services publics.
- Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres (hors stationnement) et comporter au minimum un trottoir répondant aux normes PMR.
- Les accès particuliers créés devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

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

#### **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 public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

##### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour les constructions nouvelles et en cas d'extension d'une construction qui existe au moment de l'entrée en vigueur du PLU, les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur l'emprise de l'opération par stockage (cuve de collecte des eaux pluviales) ou infiltration (puisard, tranchée filtrante, fossé drainant, etc.), sauf en cas d'impossibilité technique liée notamment à la nature des sols. Dans ce cas, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au maximum.

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

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement 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

***Rappel :***

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique (à minima de type G1) est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit pour une habitation ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.*

*Figure en annexe du présent règlement une plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

### Section I -

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

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

Sont interdits :

Dans le secteur UDb :

- Toutes constructions ou installations autres que celles autorisées sous conditions au paragraphe 2 de la section I.
- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sols (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

Dans le reste de la zone :

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sols (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, ainsi que les constructions destinées à du commerce de gros.
- Les constructions et 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 ou équestre, autres que ceux autorisés sous condition au paragraphe 2.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.

- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

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

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

Dans le secteur UDb, ne sont admis que :

- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tenant compte de l'existant).
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tenant compte de l'existant), ainsi qu'une piscine (et son local technique) et son abri dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Une extension (en une seule fois) d'au plus 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une habitation existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan.
- Par unité foncière, toute nouvelle construction ou installation vouée à l'hébergement touristique dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le changement de destination de tout ou partie d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, vers des activités libérales, de services, ou vers un équipement d'intérêt collectif, 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.
- Selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, en cas de division et/ou transformation d'une construction existante à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera aucun logement inférieur à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et aucune pièce à vivre en sous-sol.

Dans le reste de la zone :

- En dehors des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, en cas de division et/ou transformation d'une construction existante à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera aucun logement inférieur à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et aucune pièce à vivre en sous-sol.
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tenant compte de l'existant).

- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tenant compte de l'existant), ainsi qu'une piscine (et son local technique) et son abri dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière, toute nouvelle construction ou installation vouée à l'hébergement touristique dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 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 limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, le stationnement, les risques d'incendie ou d'explosion.
- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification uniquement sur les unités foncières qui accueillent une activité agricole au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements publics et installations publiques d'intérêt collectif et 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.
- Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier PLU).

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

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

- Emprise au sol des constructions :

Dans le secteur UDb, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder :

- 35% de la surface totale des terrains faisant jusqu'à 1000 m<sup>2</sup>,
- 30% de la surface totale des terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Elle peut être portée à 70% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'activités.

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 est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles. Elle est portée à 12 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage d'activité agricole.

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

Néanmoins, les annexes implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture, ainsi que les abris de jardin (qu'ils soient ou non implantés en limite séparative), auront une hauteur maximale limitée à 3 mètres.

Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales. La hauteur des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan pourra être conservé en cas d'extension.

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.), ainsi qu'aux équipements publics d'intérêt général.

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

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Les constructions principales seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

- Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la distance par rapport à l'emprise publique.

- Sauf dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, Cf : pièce n°3 du PLU), toute construction nouvelle d'habitation, à usage de bureaux ou de services, ou toute transformation de constructions existant en habitation, en bureaux ou en services, ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

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

- Les annexes isolées seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert.

- Les piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction.

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, 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 devront être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives.

- Sauf dans le secteur UDb, l'implantation sur une des limites séparatives latérales est acceptée en observant un retrait d'au moins 3 mètres de chacune des autres limites, uniquement si le terrain est inférieur à 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

- Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 3 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la distance par rapport aux limites séparatives.

- Les annexes isolées seront implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives, en choisissant la limite séparative où est déjà édifié un bâtiment sur la propriété voisine (lorsque c'est le cas), ou seront implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

- Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

- Toute nouvelle construction ou installation sera implantée à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée ; distance portée à au moins 12 mètres s'il s'agit de deux constructions d'habitation. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et moins.

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, 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.

### **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. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du carnet de territoire (et ses actualisations) annexé au présent règlement. Ce carnet propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, selon la réglementation en vigueur, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Les éléments de patrimoine repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité 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 façades (y compris les pignons) :**

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les constructions principales doivent rester de forme parallélépipédique en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

Les façades visibles de l'espace public, constituées de pierres naturelles de pays apparentes, conserveront cet aspect.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal. Les joints creux ou saillants 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 lisses, grattés ou talochés de teintes ton pierres naturelles de pays définies dans le nuancier du carnet de territoire.

L'utilisation du bois et du bardage peints (en dehors des rondins), d'au plus deux teintes suivant celles figurant dans le nuancier (teintes des enduits) du carnet de territoire annexé au présent règlement, ou en conservant une teinte bois naturel foncé, est autorisé.

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 :**

Sur les façades en pierres naturelles de pays apparentes, les volets à battant seront conservés.



Les volets seront à battant ou coulissants, en autorisant également sur les constructions existantes, les volets en persienne métallique pliable. Les volets roulants sont également admis, mais les coffres ne seront pas visibles des voies publiques et espaces publics. Sur une construction existante, en cas d'impossibilité technique démontrée de poser les coffres des volets roulants à l'intérieur de la construction, est tolérée une pose en extérieur sans débord de l'embrasement de la construction avec un bandeau de la teinte de la façade, le dissimulant.

Les volets et les menuiseries utiliseront une teinte unique et respecteront les teintes proposées dans le nuancier du carnet de territoire. En cas de menuiserie de teinte claire, les volets pourront avoir une autre teinte.

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

- La toiture :

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

Des pentes plus faibles (sans être inférieures à 12 °) pourront être autorisées :

- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.
- dans le cas des équipements publics et sur les bâtiments destinés à l'activité agricole.
- dans le cas des annexes venant sur une des limites séparatives.

Les toitures terrasses sont admises sur les extensions et annexes accolées à un bâtiment principal, jusqu'à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être limitées à 1 niveau de la construction et d'installer un acrotère de 15 à 20 cm de hauteur. En dehors des secteurs soumis à des OAP (voir pièce n°3 du dossier), le toit terrasse est également admis sur une construction nouvelle dès lors que sa hauteur maximale ne dépasse 6 mètres et qu'un acrotère de 15 à 20 cm de hauteur soit installé. La végétalisation de la toiture est possible sur une toiture terrasse.

La couverture des habitations (à l'exception des vérandas et des toitures terrasses) sera réalisée soit :

- en tuile plate de terre cuite ou tuile mécanique sans côte verticale apparente dans la gamme de brun-rouge ou noire,
- en ardoise de teinte naturelle (ou aspect ardoise naturelle),
- en zinc,
- en bardeau bitumé ou en shingle uniquement sur les annexes de la construction principale.

En cas de travaux ou de réfection sur une toiture existante qui ne serait pas constituée de matériaux listés ci-avant, l'usage du matériau initial est autorisé.

Les ouvertures en toiture doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture, et n'occuperont pas plus de 25% de la totalité du pan de toiture. Elles doivent être dans le même alignement sur l'horizontale et la verticale que les ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique avérée. Les lucarnes traditionnelles seront plus hautes que larges, de type à capucine, à bâtière ou à fronton. Dans le périmètre de protection des abords d'un Monument Historique, la lucarne réalisée côté rue sera nécessairement de type à capucine.



Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastree. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Le store extérieur de châssis de toiture (ou fenêtre de toit) est interdit s'il est visible de la voie publique.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierres naturelles de pays, en briques rouges vieilles, 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 la voie publique).

- Vérandas, verrières, abris de jardin et carports :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup> et abris piscine sont autorisés sur la façade côté jardin, ou dissimulées par une clôture.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou auront une teinte bois naturel, ou encore pourront utiliser un couvert végétal. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit. Le bardeau bitumé ou en shingle est admis en toiture.

Les poteaux et couverture des carports doivent être réalisés avec des matériaux de couleurs foncées ou auront une teinte bois naturel. L'utilisation de matériaux verriers (ou similaire) en toiture est admise. La hauteur maximale des carports est limitée à 3,50 mètres.

- Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de brise vue, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures donnant sur la voie publique correspondront à un muret de soubassement de 0,80 mètre à 1 mètre de hauteur surmonté d'un barreaudage simple (y compris aluminium) ou d'une barrière (bois ou matériau composite autorisé) à dominante verticale ou horizontale, d'un grillage rigide ou semi-rigide (lames ajourées autorisées), doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays, locales et variées, identifiées dans la liste des essences d'arbres et d'arbustes de la plaquette annexée au présent règlement. Uniquement dans le secteur UDb, la clôture peut également correspondre à un simple grillage rigide ou semi-rigide posé sur poteaux fins de même teinte, nécessairement doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays, locales et variées, identifiées dans la liste des essences d'arbres et d'arbustes de la plaquette annexée au présent règlement.

Le muret de soubassement sera réalisé :

- en pierres naturelles de pays (ou parements),
- en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays, suivant les teintes figurant dans le nuancier du carnet de territoire annexé au présent règlement, et en harmonie avec la teinte de la façade de la construction côté rue.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou berceau sont interdites).

Sur les limites séparatives, les clôtures seront identiques aux formes de clôtures autorisées sur la rue, ou seront composées d'un grillage vert sur support métalliques fins de même teinte, avec ou sans soubassement, doublé d'une haie taillée, composée d'essences de pays. La hauteur du muret de soubassement maçonné sera comprise entre 0,20 mètre et 1 mètre. Il est également possible d'utiliser un panneau plein en aluminium ou en matériau composite (sauf pour une clôture donnant sur un terrain agricole ou un espace naturel). Est également admis un mur plein réalisé en pierres naturelles de pays et/ou en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays.

En limite avec la zone agricole ou la zone naturelle, la clôture- comportera nécessairement composées une haie champêtre composée d'essences de pays.

- Dispositions diverses :

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être non 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 depuis la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Les annexes techniques (coffrets et postes électriques et de gaz, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

- Performances énergétiques et environnementales :

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) dès lors qu'ils sont placés en toiture, ne seront pas visibles de la voie publique ou en cas d'impossibilité technique à ce qu'ils ne soient pas visibles, utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction ou couvriront tout le pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 2 mètres de la limite séparative, dans un caisson insonorisé posé au sol.

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 ou blanches 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**

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

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

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées en se référant à la plaquette du CAUE "Plantons dans 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.

Les essences envahissantes sont interdites (voir liste ci-annexée au présent règlement). Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

Dans le secteur UDb, au moins 70% 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, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

Dans le reste de la zone :

Sur les terrains jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dont la destination principale est l'habitat, au moins 50% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée.

Au moins 60% de l'emprise totale des terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup> de superficie 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 circulation, emprise restant non imperméabilisée.

## **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière qui reçoit l'opération.

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
  - une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes (ou aménagées dans un local (bâtiment annexe) déjà existant sur la propriété) par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
  - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif ou à défaut le nombre de places demandé suivant les dispositions du Code de l'Habitat et de la Construction,
  - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche entamée de 25 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 et les établissements artisanaux, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.
- Pour les hôtels, gîtes, chambre d'hôtes et restaurants, il est exigé :
  - au moins 1 place par chambre,
  - au moins 1 place par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de surface de restauration.

À ces emprises doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires appartenant à l'établissement.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

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

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation publique et en état de viabilité (carrossable). Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- 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.
- Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi, que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services publics.
- Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres (hors stationnement) et comporter au minimum un trottoir répondant aux normes PMR.
- Les accès particuliers créés devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

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

**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 public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

**Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

- Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur l'emprise de l'opération par stockage (cuve de collecte des eaux pluviales) ou infiltration (puisard, tranchée filtrante, fossé drainant, etc.), sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, liée notamment à la nature des sols. Dans ce cas, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au maximum.

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

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

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

**Rappel :**

*Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique (à minima de type G1) est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit pour une habitation ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.*

*Figure en annexe du présent règlement une plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.*

### Section I -

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

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

Sont interdits :

- Les 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 constructions destinées à l'habitation.
- Les hôtels et autres hébergements.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 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 à usage d'activité, 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. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public et masquées derrière un traitement végétalisé ou par des clôtures opaques.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou en rapport direct avec l'activité économique autorisée.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, station d'épuration, etc.) à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.
- Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation, en pouvant déborder sur des terrains voisins non construits situés uniquement en zone agricole ou en zone naturelle du PLU.



## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

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

##### Emprise au sol des constructions :

- L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% 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, dans la mesure où les constructions et les installations ainsi admises s'insèrent convenablement à la zone.

##### Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 10 mètres au faîtage, hauteur mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'installation.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité (élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.).

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

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

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

- Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec un retrait (hors débords de toiture) :
  - d'au moins 6 mètres de la voie publique dès lors que l'accès se fait sur cette voie,
  - d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU reste admise avec un retrait identique à l'existant par rapport aux emprises publiques.

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

##### Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres des limites.
- L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU reste admise avec un retrait identique à l'existant par rapport aux limites séparatives.

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

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

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du carnet de territoire (et ses actualisations) annexé au présent règlement. Ce carnet propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

- Les façades :

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

Les façades seront réalisées soit :

- en enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux,
- en bardages métalliques ou bois (ou matériaux composites) peints teintés dans la masse, en bardage bois naturel de teinte foncée,
- en briques rouges vieillies (ou parements),
- en pierres de pays (ou parements),
- en murs rideaux d'éléments verriers, ou en façades végétalisées.

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

Les façades qui donnent sur la route départementale auront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, suivant les teintes dans la gamme de brun ou de gris, ou encore suivant les teintes des enduits pierres naturelles de pays identifiées dans le nuancier annexé au présent règlement, à l'exception du blanc pur. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, d'autres teintes pourront être utilisés. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Les menuiseries auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades ou seront de teinte blanche.

- La toiture :

Les matériaux autorisés en couverture de toiture sont : la tuile, l'ardoise, le bardage prélaqué, le bardeau d'asphalte (ou shingle), ainsi que la toiture végétalisée.

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

- Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,5 mètres (sauf réglementation spécifique).

- **Dispositions diverses :**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront non visibles ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences de pays.

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

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Au moins 20% de l'emprise d'un terrain nouvellement aménagé sera ainsi traité, emprise restant non imperméabilisée.

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies champêtres et/ou arbres à croissance rapide composée d'essences de pays, ou par des clôtures opaques.

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, dissimulé par des haies champêtres.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées, notamment celles identifiées dans la plaquette « Liste des essences d'arbres et d'arbustes pour une haie champêtre » annexée au règlement, et en admettant des essences adaptées au changement climatique. Pour les plantations, se référer également à la plaquette du CAUE "Plantons dans 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.

Les essences envahissantes sont interdites (voir ci-annexée au présent règlement). Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

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

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

En particulier, il est exigé :

- **Pour les établissements artisanaux, industriels et les entrepôts :** au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour ces établissements, dans les emprises de stationnement, doivent être prévus :

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

- Pour les constructions à usage de bureaux et de services ou à usage de commerces :
  - au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins 1 place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

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

Il est demandé, sur les aires de stationnement nouvellement aménagées, qu'au moins la moitié des places soit traitée en surface non imperméabilisée (sauf réglementation spécifique).

## **Section III -**

### **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie carrossable ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Aucun nouvel accès sur la RD44 n'est admis.
- Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services publics.
- Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 6,50 mètres (hors stationnement) et comporter au minimum un trottoir répondant aux normes PMR.

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

#### **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.

##### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur l'emprise de l'opération par stockage (cuve de collecte des eaux pluviales) ou infiltration (puisard, tranchée filtrante, fossé drainant, etc.), sauf en cas d'impossibilité technique liée notamment à la nature des sols. Dans ce cas, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au maximum.

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

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée au réseau électrique et aux autres réseaux par des câbles en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les constructions à usage d'activités, les équipements devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Section I -

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

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, ainsi que les celles vouées à des activités artisanales ou à du commerce de gros.
- Les installations et les constructions 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 à usage d'activité agricole ou équestre.
- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sols (sauf vide-sanitaire), entendus comme étant la partie de la construction étant située en dessous du niveau de la rue qui dessert le bâtiment.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les postes de distribution de carburant
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération d'aménagement ou 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 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 adaptée aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (pièce n°3 du dossier).
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi qu'une piscine (et son local technique) et son abri dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, commerciales ou de service (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. Ces constructions auront une emprise ne devant pas excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par local destiné à une activité.
- 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 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.



## 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.

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.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, 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.

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles (au maximum un rez-de-chaussée plus un étage et un niveau sous les combles), sauf dispositions particulières prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier).

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

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

- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

- 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.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

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

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions principales seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

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.), et pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du de la commune.

- Par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées :
  - Soit sur une limite séparative, en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative,
  - Soit avec un retrait de chacune des limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres,

Les piscines (couvertes ou non) doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

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

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et moins.

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.

### **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. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du carnet de territoire (et ses actualisations) annexé au présent règlement. Ce carnet propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

- 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. Les constructions principales doivent rester de forme parallélépipédique en acceptant des formes arrondies comme éléments de façade.

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 ton pierres naturelles de pays. Il est recommandé d'utiliser les teintes définies dans la plaquette de recommandations architecturales.

L'utilisation du bois et du bardage peints, d'au plus deux teintes suivant celles figurant dans le carnet de territoire, est autorisé.

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 principales 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 des ouvertures des bâtiments d'activités et des équipements publics).

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

Les volets et les menuiseries utiliseront une teinte unique et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie de teinte claire, les volets pourront avoir une autre teinte.

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

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des toits à plus de 2 pentes sont tolérés sur des éléments de la construction.

Des pentes plus faibles (sans être inférieures à 12°) pourront être autorisées :

- dans le cas d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente,
- dans le cas des équipements publics,
- dans le cas des annexes venant sur au moins une des limites séparatives.

Les toitures plates sont admises mais la hauteur maximale de la construction sera limitée à 6 mètres, avec un acrotère de 15 cm à 20 cm.

La couverture des habitations (à l'exception des vérandas) et des bâtiments annexes sera réalisée soit :

- en tuile plate de terre cuite ou tuile mécanique sans côte verticale apparente dans la gamme de brun-rouge ou noire,
- en ardoise de teinte naturelle (ou aspect ardoise naturelle),
- en zinc, uniquement sur les annexes ou extensions limitées à 30% de la construction principale.

Sur les bâtiments annexes, la couverture en bardeau bitumé ou shingle est également admise.

Les ouvertures en toiture doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture, et n'occuperont pas plus de 25% de la totalité du pan de toiture. Elles doivent être dans le même alignement sur l'horizontale et la verticale que les ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique avérée. Les lucarnes traditionnelles seront plus hautes que larges, de type à capucine, à bâtière ou à fronton.



Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastree. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Le store extérieur de châssis de toiture (ou fenêtre de toit) est interdit s'il est visible de la voie publique.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierres 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 la voie publique).

- Vérandas, verrières, abris de jardin et carports :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup> et abris piscine sont autorisés sur la façade côté jardin, ou dissimulées par une clôture.

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

Les poteaux et couverture des carports doivent être réalisés avec des matériaux de couleurs foncées. L'utilisation de matériaux verriers (ou similaire) en toiture est admise. La hauteur du carport est limitée à 3,50 mètres.

- Clôtures

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

Les clôtures donnant sur la voie publique correspondront à un muret de soubassement de 0,80 mètre de hauteur surmonté d'un barreaudage simple (y compris aluminium) ou d'une barrière à dominante verticale ou horizontal, doublé ou non d'une haie champêtre composée d'essences de pays, locales et variées identifiées dans la liste des essences d'arbres et d'arbustes de la plaquette annexée au présent règlement.

Le mur de soubassement sera réalisé :

- en pierres naturelle de pays ou en moellons (ou parements),
- en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays, suivant les teintes figurant dans le carnet de territoire annexé au présent règlement.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou berceau sont interdites).

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue, ou composées d'un simple grillage vert sur support métalliques fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. En cas de muret soubassement, l'utilisation d'une plaque de béton teintée dans la masse (hors béton brut) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre est admise.

- 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.

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

- **Performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) dès lors qu'ils sont placés en toiture, ne seront pas visibles de la voie publique ou en cas d'impossibilité technique à ce qu'ils ne soient pas visibles, utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction ou couvriront tout le 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. En cas d'impossibilité technique de respecter ce retrait minimal, ils seront installés à au moins 2 mètres de la limite séparative, dès lors qu'ils sont placés dans un caisson insonorisé posé au sol.

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 ou blanches vieilles ou enduits suivantes les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

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

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

Pour les terrains voués aux habitations, au moins 50% 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 4 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées en se référant à la plaquette du CAUE "Plantons dans 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.

Les essences envahissantes sont interdites (voir liste ci-annexée au présent règlement). Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
  - une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
  - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif ou à défaut le nombre de places demandé suivant les dispositions du Code de l'Habitat et de la Construction,
  - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs.

- Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels, gîtes, chambre d'hôtes et restaurants, il est exigé :
  - au moins 1 place par chambre,
  - au moins 1 place par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de surface de restauration.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

## **Section III -**

### **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- 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.
- Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi, que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services publics.
- Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir une largeur minimale de 7 mètres (hors stationnement) et comporter au minimum un trottoir répondant aux normes PMR (sauf réglementation spécifique).

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

#### **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 public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

##### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur l'emprise du terrain qui reçoit la construction ou sur l'emprise de l'opération par stockage (cuve de collecte des eaux pluviales) ou infiltration (puisard, tranchée filtrante, fossé drainant, etc.).
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement d'ensemble doivent subir un pré-traitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

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

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement 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.



# **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## CHAPITRE 1 : 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 (y compris équestre) et à sa diversification (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme...). Les constructions et installations destinées à la diversification de l'activité agricole ne sont possibles que sur le bâti existant à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dès lors qu'elles prolongent l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions à usage d'habitation (dans la limite d'un logement par exploitation en tenant compte du logement qui existe déjà sur l'exploitation à la date d'approbation du présent PLU), et leurs annexes limitées à 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés qui en sont le complément normal (garages, bûchers, piscine...), à condition que ces constructions à usage d'habitation soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme. L'annexe à l'habitation autorisée sera implantée dans un périmètre de 20 mètres autour de l'habitation.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, cimetière, station d'épuration, etc.) à condition qu'elles ne soient 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.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou entrant dans le cadre d'aménagement d'utilité publique (gestion des ruissellements, ...).

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

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

- La hauteur maximale des constructions isolées admises dans la zone 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. La hauteur maximale de l'habitation est de 9 mètres au faîtage.
- La hauteur de l'annexe à l'habitation est limitée à 5 mètres au faîtage.
- Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles rendues nécessaires par les besoins de l'activité agricole (élevateur, trémie, colonne d'aération, réservoir, etc.).

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### **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 de l'emprise des routes départementales,
- d'au moins 10 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques dès lors que l'accès au terrain se fait sur cette voie,
- d'au moins 5 mètres dans les autres cas.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher 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 à usage d'activité agricole doivent être implantées avec une marge minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.

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

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher 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 doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage (ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,

aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales). Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du carnet de territoire et ses actualisations, annexé au présent règlement. Ce carnet propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

- Les façades :

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les façades seront réalisées soit :

- en enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, suivant les teintes des enduits pierres naturelles de pays identifiés dans le nuancier annexé au présent règlement, à l'exception du blanc pur.
- en bardages métalliques ou bois (ou matériaux composites) peints teintés dans la masse, en bardage bois naturel de teinte foncée,
- en briques rouges vieilles (ou parements),
- en pierres de pays (ou parements),

Les soubassements en béton (banché ou cailloux lavés) sont également autorisés.

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

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes (hors menuiseries et hors soubassement).

Les menuiseries peintes doivent l'être suivant le nuancier de couleurs du carnet de territoire, annexé au présent règlement, en harmonie avec la teinte des façades.

- La toiture :

Les constructions à usage d'habitation autorisées (hors vérandas et autres annexes accolées vouées à l'habitation) auront une toiture à deux pentes comprises entre 35° et 50°.

La pente des toitures des autres constructions, y compris des constructions à usage agricole, sera au minimum de 10°.

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), rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise, ou dans la gamme de brun ou de gris, 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.

Les lucarnes traditionnelles seront de type à capucine ou à bâtière. Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

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

Sauf réglementation spécifique, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale, composées d'essences locales et variées. Leur hauteur maximale est limitée à 2,20 mètres. Elles seront adaptées au passage de la petite faune.

Un grillage de teinte adaptée à son environnement est autorisé, à condition d'être doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Les clôtures réalisées en plaque de béton et en grillage souple sont interdites.

- Dispositions diverses

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

Les citernes de gaz liquéfié ou 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 (dont panneaux photovoltaïques) auront une teinte en harmonie avec le reste de la couverture dès lors qu'ils sont placés en toiture, ou encore occuperont 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 10 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.), et les équipements collectifs, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas, mais leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

Les dispositions de ce paragraphe ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

Les 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 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 champêtres d'essences locales ou de bouquet d'arbres.

Pour les plantations, se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans 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.

Les essences envahissantes sont interdites (voir liste ci-annexée au présent règlement). Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

#### **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.

## **Section III -**

### **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Pour recevoir une construction, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques 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.

#### **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 respectant la réglementation en vigueur. 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.

##### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales doivent être gérées dans l'emprise de la propriété en privilégiant les techniques d'infiltration ou de récupération. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Électricité 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.

# **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE**



**CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (ZONE N)****Section I -****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

Dans le secteur NL ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après et soumises à conditions particulières :

- Les aménagements et les installations attachés à des équipements sportifs et de loisirs présentant un intérêt collectif.
- La construction d'un équipement public d'intérêt collectif nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pouvant intégrer un logement nécessaire à la surveillance et à l'entretien de l'équipement.
- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructures de voirie et de réseaux divers, des équipements d'intérêt collectif et de services publics (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition qu'ils soient convenablement insérés au site. Sont également admis les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dans le reste de la zone N, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après et soumises à conditions particulières :

- La réfection des constructions à usage d'habitation qui existent à la date d'approbation du présent PLU, si elles conservent la même destination.
- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et à condition d'être fermés sur 3 côtés au maximum et de présenter un caractère démontable (sans dalle béton).
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (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 :

L'emprise au sol des constructions admises dans la zone est fixée au paragraphe 1.

- Hauteur des constructions :

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

Dans le secteur NL, la hauteur des constructions ou installations autorisées est limitée à 8 mètres au faîtage.

Dans le reste de la zone N, la hauteur de l'ensemble des constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage, à l'exception de la réfection des constructions qui existent à la date d'approbation du présent PLU, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante.

Ces dispositions ne s'appliquent 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 d'intérêt collectif et services publics.

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

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions et installations de plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 15 mètres de l'emprise des Routes Départementales.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, 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.) et pour les équipements collectifs, 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.

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux espaces boisés classés figurant au plan.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, 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.), et pour les équipements collectifs, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage (ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,

aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales). Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du carnet de territoire, annexé au présent règlement. Ce carnet propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, ou encore suivant les teintes des enduits pierres naturelles de pays ou briques rouges ou blanches identifiées dans le nuancier annexé au présent règlement, dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine.

- Les façades :

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

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de chaux et de sable de même teinte que le matériau principal, arasés au nu du mur et essuyés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les façades seront réalisées soit :

- en enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, suivant les teintes des enduits pierres naturelles de pays identifiés dans le nuancier annexé au présent règlement, à l'exception du blanc pur.
- en bardages bois (ou matériaux composites), en bois naturel ou peint dans la gamme de brun, de vert ou de gris, ou encore suivant les teintes des enduits pierres naturelles de pays identifiés dans le nuancier annexé au présent règlement, à l'exception du blanc pur, dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine.
- en briques rouges ou blanches vieilles (ou parements),
- en pierres de pays (ou parements),

Les façades des bâtiments seront réalisées en utilisant au plus deux teintes (hors menuiseries et hors soubassement).

- Toiture

Les toitures des constructions auront des pentes de 20° minimum et 50° au maximum. 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) rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise, ou dans la gamme de brun, de vert ou de gris. Les couvertures pourront également être végétalisées. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (sauf clôtures agricoles et forestières)

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale, composées d'essences locales et variées. Toute forme de clôtures maçonnées est interdite. La restauration à l'identique des clôtures existantes reste autorisée. La hauteur des clôtures est limitée à 2,20 mètres.

Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle au passage des animaux.

Un grillage de teinte adapté à son environnement est autorisé, à condition d'être doublé par des éléments végétaux (haies champêtres composées d'essences locales et variées). Les clôtures réalisées en plaque de béton et grillages souples sont interdites.

- Dispositions diverses

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

Les citernes de gaz liquéfié ou 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) utiliseront des teintes en harmonie avec le reste de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture. Les fermes solaires sont interdites.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 10 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.), et les équipements collectifs, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas, mais leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

Les dispositions de ce paragraphe ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **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 et les prairies ne pourront pas être retournées, 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 30 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 bouquets d'arbres.

Pour les plantations, se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans 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.

Les essences envahissantes sont interdites (voir liste ci-annexée au présent règlement). Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

**Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est notamment demandé au moins 2 places de stationnement par logement.

## **Section III -**

### **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

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

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant), un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.

#### **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 respectant la réglementation en vigueur. 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.

##### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales doivent être gérées dans l'emprise de la propriété en privilégiant les techniques d'infiltration ou de récupération. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Électricité 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.

# **TITRE VI - ANNEXES**

## **DOCUMENTAIRES**

# GLOSSAIRE

- Abris de jardin
- Affouillement
- Alignement
- Annexe
- Baies
- Bâtiment
- Comble
- Construction
- Construction principale
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- Dépôt de matériaux
- Dérogation
- Droit de Préemption Urbain (DPU)
- Emplacement réservé (ER)
- Emprise au sol
- Emprise et plate-forme d'une voie
- Espace boisé classé (EBC)
- Exhaussement
- Extension
- Implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives
- Installation classée
- Lotissement
- Opération groupée
- Place de stationnement
- Servitude d'utilité publique (SUP)
- Surface de plancher
- Visible de l'espace public
- Voiries et réseaux divers (VRD)
- Unité foncière



## **Abris de jardin**

Construction annexe destinée au stockage de matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin d'agrément, verger ou jardin potager.

## **Affouillement de sol (article R.421-23 du Code de l'urbanisme)**

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> 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.152-7 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**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. 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 baies 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.

## **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **Comble**

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

## **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

## **Construction principale**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

## **Déclaration d'Utilité 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.

## **Dépôt de matériaux**

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

## **Dérogation**

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 Préemption 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.

## **Emplacement réservé (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.

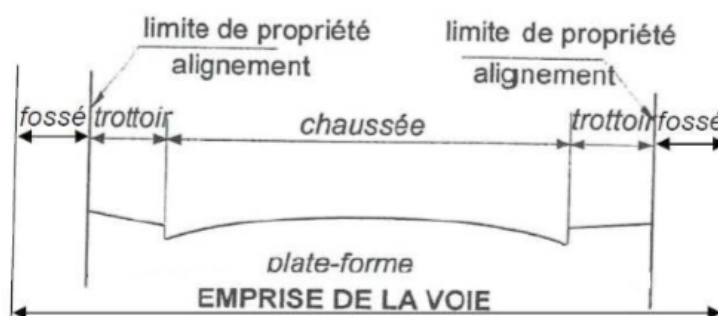
Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débordements de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Emprise et plate-forme d'une voie**

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



### **Espace boisé classé (EBC) (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 du 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.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives**

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.

### **Installation classée**

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

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

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

### **Lotissement** (article L.315-1 et suivants et 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.

### **Opération groupée**

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'utilité 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.

### **Unité foncière**

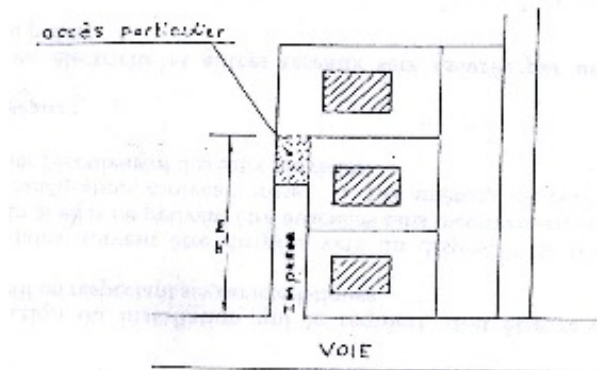
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

### **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 réseaux 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...

## 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.

**ARTICLE 671**

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

**ARTICLE 672**

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

**ARTICLE 673**

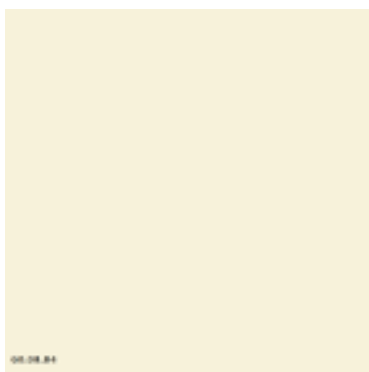
Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

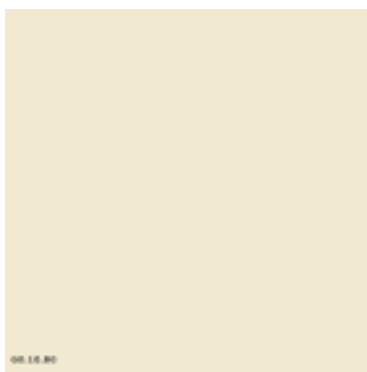
Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.



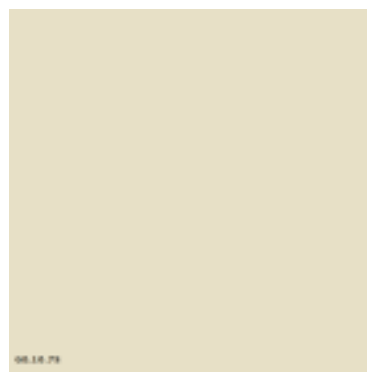
## NUANCIER DES ENDUITS



G0.08.84



G0.10.80



G0.10.75



E8.15.65



F6.10.70



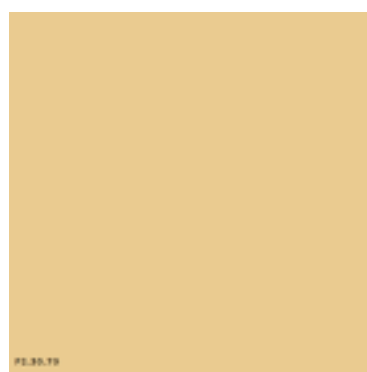
F2.20.70



D6.30.60



E4.30.60



F2.30.70

60

Oise

**c|a.u.e**

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

# Carnet de territoire

## THELLOISE



# EDITO

## Communauté de Communes Thelloise

Chers habitantes et habitants de la Thelloise,

La Communauté de communes Thelloise a le plaisir de vous proposer, en collaboration avec le CAUE, ce Carnet de territoire.

Ce document a pour ambition d'accompagner ceux qui souhaitent entreprendre des rénovations, restaurations ou constructions nouvelles à travers un large éventail de recommandations, qu'elles soient architecturales, patrimoniales, paysagères ou environnementales.

Ce carnet est également un outil qui aide à percevoir le territoire de la Thelloise, les qualités de son patrimoine et comment participer à sa préservation. En somme, il est question de comprendre comment chaque aménagement ou intervention peut impacter son environnement.

Préserver notre patrimoine et inciter à son développement harmonieux est primordial pour le mettre en valeur.

Le Carnet de territoire de la Thelloise se présente comme un observatoire dans les domaines de l'architecture, du paysage, de l'urbanisme et de l'environnement.

Il interroge l'histoire ancienne et contemporaine, les modes d'action et les réalisations du passé et du présent, pour aider à imaginer l'avenir.

Ce support pédagogique a été conçu par le CAUE et les équipes de la Communauté de communes Thelloise pour devenir le lien entre les communes, les habitants et les porteurs de projets. Il accompagnera la mise en œuvre des volontés locales dans une vision partagée et respectueuse de notre patrimoine bâti et paysager.

Aussi, nous ne doutons pas que le Carnet de territoire de la Thelloise puisse répondre à vos attentes et aspirations vers un développement plus durable de notre environnement.

Pierre DESLIENS, Président

Marie France SERRA, Vice-Présidente Cohérence Territoriale (SCOT, Urbanisme, PCAET, Logement)

### Photos des pages de garde :

1ère de couverture : Hameau de Tillard à Silly-Tillard

Paysage : vue vers Cauvigny depuis RD 55

Environnement et biodiversité : la rivière le Thérain à Montreuil \*

Patrimoine : plage du Lys à Boran-sur-Oise

Typologies et matériaux : paysage de rue à Berthecourt \*

4ème de couverture : paysage agricole à Neuilly-en-Thelle

\* ©Photos : CC Thelloise

### Rédaction, Mise en page, Illustrations, Crédit photographique

Antoine Blond, Martin Sirot, Mouna Deghali, Guénolé Le Moaligou, Katherine

Dusautoy, Amélie Muller.

©C.A.U.E 60 sauf indication contraire

Imprimé en 2025

# AVANT PROPOS

CAUE de L'Oise

# SOMMAIRE

|                   |   |
|-------------------|---|
| Edito.....        | 2 |
| Avant Propos..... | 3 |
| Sommaire.....     | 3 |

## Livret :

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| L'homme dans son territoire : l'adaptation aux paysages..... | 5  |
| La biodiversité et l'environnement du territoire.....        | 13 |
| Le patrimoine du territoire.....                             | 18 |
| Typologies et matériaux du territoire.....                   | 24 |
| Lexique et glossaire.....                                    | 28 |
| Adresses utiles.....                                         | 34 |

## Fiches thématiques :

|                                                     |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| n°1 Charte de couleurs.....                         |   |
| n°2 Les maisons rurales.....                        |                                                                                       |
| n°3 Les maisons de bourg.....                       |                                                                                       |
| n°4 Les corps de ferme.....                         |                                                                                       |
| n°5 Les villas urbaines.....                        |                                                                                       |
| n°6 Les maisons de l'ère industrielle.....          |                                                                                       |
| n°7 Les clôtures.....                               |  |
| n°8 Les haies et arbres.....                        |                                                                                       |
| n°9 Eau et biodiversité.....                        |                                                                                       |
| n°10 Préconisations d'implantation.....             |  |
| n°11 Transition énergétique.....                    |                                                                                       |
| n°12 Isolation thermique par l'extérieur (ITE)..... |                                                                                       |
| n°13 Insertion des panneaux photovoltaïques.....    |                                                                                       |
| n°14 De la conception à la réalisation              |                                                                                       |

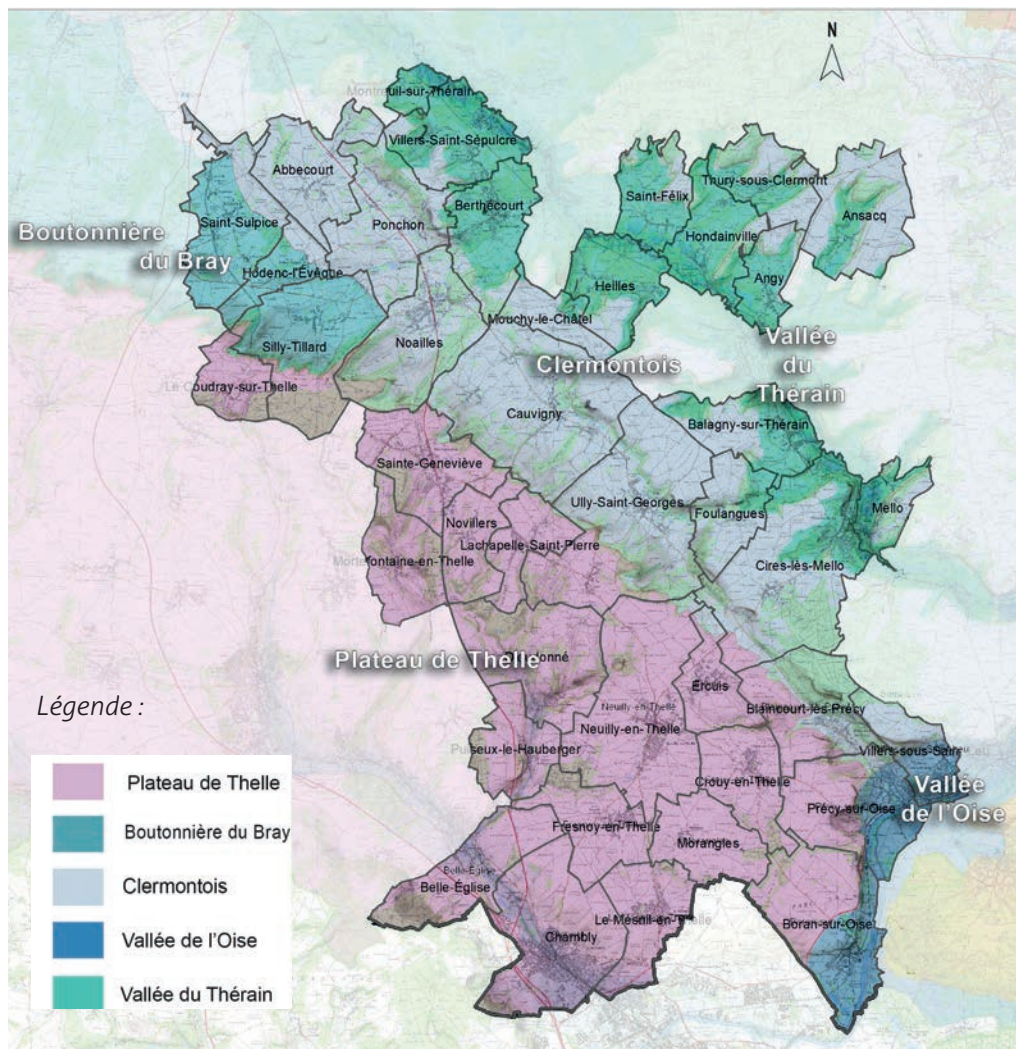






**L'Homme dans son territoire :  
L'adaptation aux paysages**





Carte des entités paysagères de la Communauté de Communes Thelloise

Source: Atlas des Paysages de l'Oise, BD TOPO, CAUE 60

## LES PAYSAGES DE LA THELLOISE

D'un point de vue historique, l'ancien Pays de Thelle fait référence à la forêt de Thelle d'origine royale et ecclésiastique. Si ce boisement est aujourd'hui réduit à un petit massif assez éloigné et en dehors des limites du territoire communautaire, son nom est toujours bien présent dans de nombreux toponymes. Les limites administratives de la Communauté de communes Thelloise englobent deux portions de vallées qui s'écoulent du nord-ouest au sud-est : la large vallée du Thérain au nord et la vallée de l'Esches au sud. Ces deux vallées se jettent dans la rivière l'Oise, qui borde la limite sud-est du territoire.

Le territoire de la communauté de communes Thelloise est découpé par plusieurs entités paysagères, détaillées dans l'Atlas des Paysages de l'Oise (ouvrage consultable en ligne, publié en 2006 par le Ministère en charge de l'Environnement). On y compte cinq entités paysagères : le Pays de Thelle, le Pays de Bray, le Clermontois, la vallée de l'Oise et la vallée du Thérain.



Le Plateau de Thelle, semi-ouvert et doucement vallonné, entre Mortefontaine-en-Thelle et Dieudonne



La Boutonnière du Bray : vallonnements bocagers autour de l'église, Silly-Tillard



Horizon dégagé du Clermontois (vue vers Caucigny depuis la RD 55)

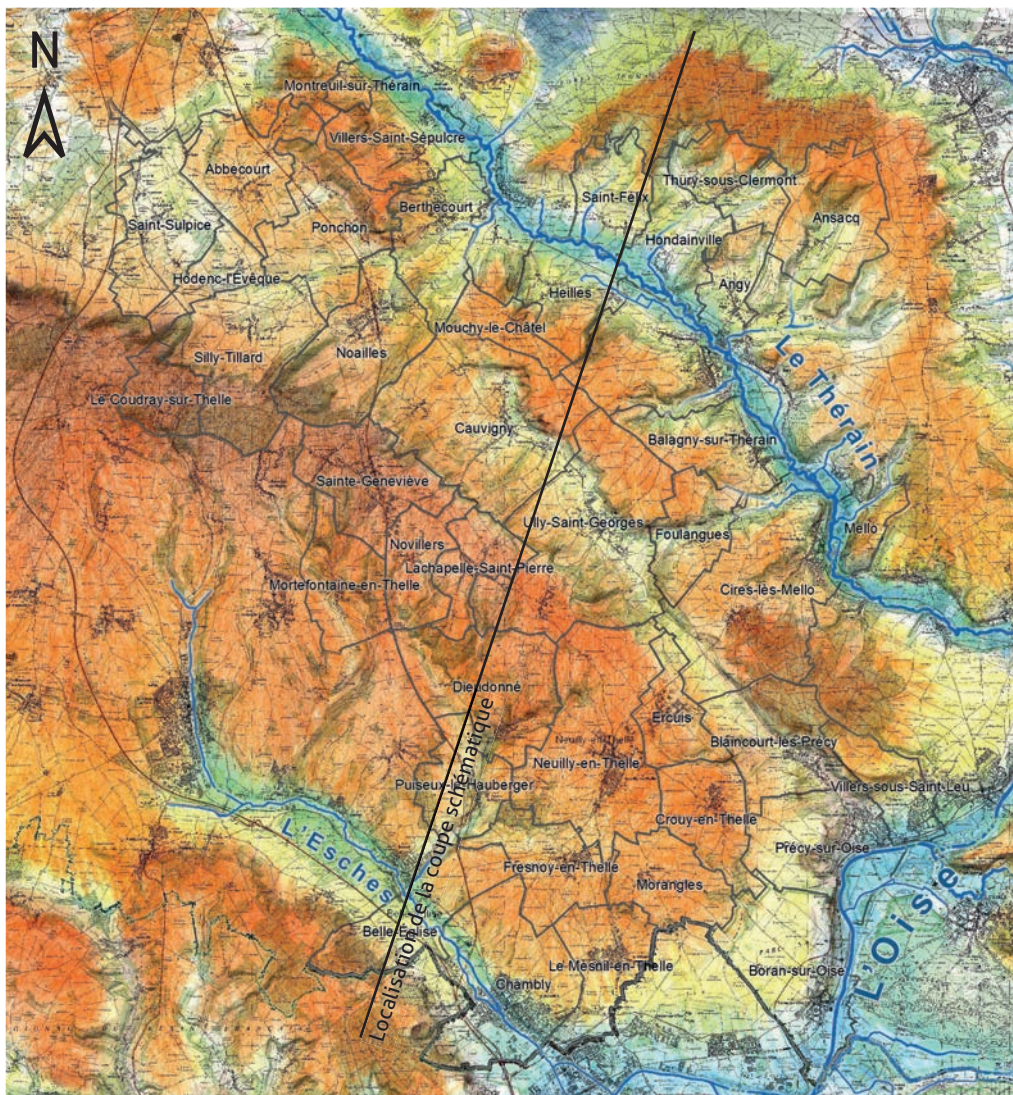


La vallée de l'Oise, un large couloir alluvial, entre urbanisation et grandes cultures à Boran-sur-Oise



La vallée du Thérain à Balagny-sur-Thérain





Carte du relief et de l'hydrographie de la Communauté de Communes de la Thelloise Source : IGN, CAUE60

## FONDEMENTS GÉOLOGIQUES ET RELIEF

D'un point de vue géologique, le nord-ouest du territoire communautaire correspond à la pointe de la « boutonnière » du Bray, une curiosité topographique qui laisse apparaître des terrains géologiques anciens pincés entre deux lignes de crêtes (ou « cuestas », constituées par la craie du crétacé supérieur), à la manière d'une fermeture éclair qui se referme progressivement. C'est ce qui lui a valu d'être qualifiée ainsi par les géologues.

Dans le prolongement de la boutonnière, entre Ullly-Saint-Georges et Précly-sur-Oise, se dessine un vallon étroit et sec, emprunté par la RD 44.

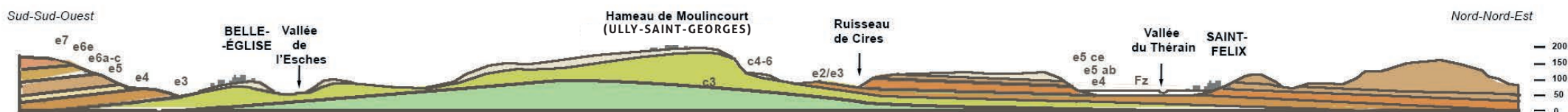
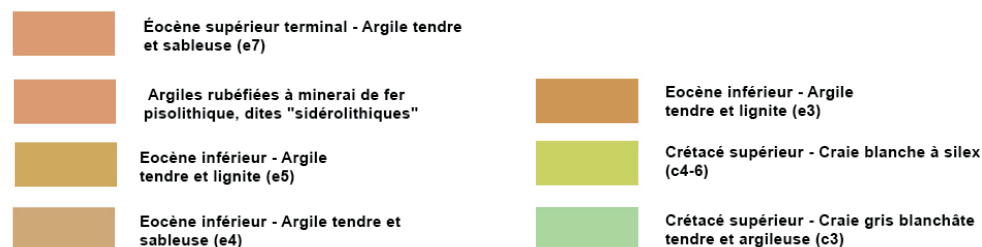
Le plateau de Thelle constitue un vaste ensemble à la topographie régulièrement inclinée, accroché à la frange sud de la Boutonnière du Bray. Il est quant à lui parcouru par la vallée de l'Esches et ses affluents.



Fond de vallon sec entre Blaincourt-lès-Précly et Ullly-Saint-Georges : une morphologie liée à la géologie plus qu'à l'érosion



Relief boisé d'un front de cuesta, ru de Boncourt à Noailles



Coupe schématique de la Communauté de Communes Thelloise, interprétée d'après la carte géologique

Source : BRGM, IGN, CAUE60



## TOPOGRAPHIE ET MATÉRIAUX DU BÂTI EN LIEN AVEC LA GÉOLOGIE

Le paysage exprime de manières diverses les particularités géologiques du territoire : la couche de craie apparaît sous la forme d'affleurements rocheux bien visibles le long de certains vallons. Il est probable que ces fronts rocheux aient été exploités comme carrières, fournissant à la fois des moellons de roche dure et des silex.

La nature géologique des sous-sols trouve une expression directe dans le paysage bâti à travers les matériaux de construction.



*Affleurement crayeux, Ully-Saint-Georges*

Le silex, matériau facile à extraire à partir des affleurements de craie, est très répandu dans le bâti traditionnel du Plateau de Thelle, généralement en association avec la brique ou d'autres matériaux.

Dans la Boutonnière du Bray, la diversité des matériaux est encore plus importante : grès ferrugineux, moellons tout venant, silex, bois, brique, tuiles, torchis, colombages...

Sur les plateaux du Clermontois, on est plutôt confronté à une dominante des moellons de calcaire, donnant une teinte claire aux façades.

Enfin, l'extraction de l'argile a alimenté de nombreuses briqueteries autrefois présentes, favorisant l'emploi de la brique sur l'ensemble du territoire de la Thelloise. Une importante briqueterie demeure sur la commune d'Allonne, à quelques kilomètres au nord-ouest des limites de la communauté de communes.



*Façade en pierres de taille et moellons, Mouchy-le-Châtel*



*Façade composite, pans de bois, briques et silex, Silly-Tillard*

## UNE GRANDE DIVERSITÉ DE MICRO-PAYSAGES

Au gré des parcours à travers la communauté de communes Thelloise, on découvre de nombreuses scénettes paysagères. Les ondulations du relief et les jeux de cadrage créés par la végétation (haies, bosquets, coteaux boisés...), provoquent bien souvent des effets de surprise.

La diversité des matériaux de construction disponibles contribue fortement au caractère de certains villages et hameaux, qu'il s'agisse des façades composites de la Boutonnière du Bray ou des ensembles architecturaux très cohérents du Clermontois. Les anciennes carrières reconquises par la végétation créent aussi un paysage spécifique, tandis que celles qui sont encore en activité définissent un paysage industriel éphémère.



*Paysages de carrière en activité ou désaffectés  
Foulanges et Cires-lès-Mello  
©Photos : CC Thelloise*



*Fenêtre sur la vallée de Monchavert, Lachapelle-Saint-Pierre  
©Photos : CC Thelloise*



*Point de vue vers l'église Saint-Martin de Silly,  
Silly-Tillard depuis la RD 2*



*Entrée de Mouchy-le-Châtel*

## MOTIFS IDENTITAIRES DES PAYSAGES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES THELLOISE

### Boutonnière du Bray

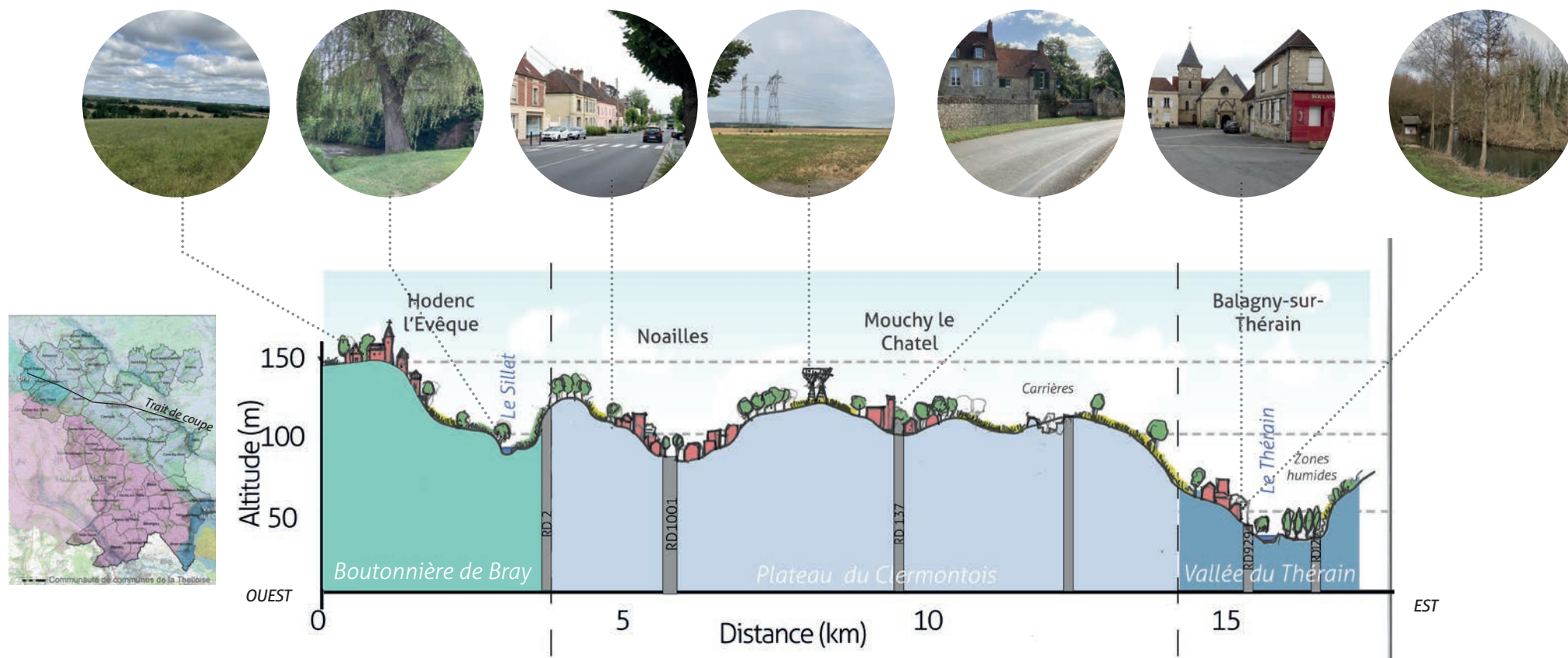
- Relief vallonné, cuesta du Bray en arrière plan
- Paysage de polyculture (élevage et cultures)
- Paysage de bocage

### Plateau du Clermontois

- Paysage de grandes cultures comprenant des fermes isolées sur le plateau.
- Contraste entre plateau ouvert et vallées sèches ou humides encaissées.
- Fond de scène marqué par les lisières boisées.
- Forte présence des lignes à haute tension

### Vallée du Thérain

- Fond de vallée plat se resserrant lentement.
- Paysage boisé de zones humides (peupleraie, étang...).
- Versants urbanisés de part et d'autre du fond plat,
- Paysage en plateaux cultivés



Coupe transversale des entités paysagères de la communauté de communes Thelloise

(cf. Carte à gauche)

NB : Échelle des hauteurs augmentée



## PANORAMAS LOINTAINS DES PLATEAUX DE GRANDES CULTURES

Sur la partie sommitale du Plateau de Thelle (autour de Sainte-Geneviève, Lachapelle-Saint-Pierre) ainsi que sur le plateau du Clermontois (notamment le long de la RD 137 entre Noailles et Mouy) s'ouvrent de vastes panoramas de grandes cultures : grandes unités foncières en monoculture, routes rectilignes, quasi-absence de haies et de bosquets, silhouette marquante des lignes à haute tension.

Dans ce type de paysage d'openfield\*, les silhouettes bâties sont visibles de loin. Leur intégration visuelle est un enjeu particulièrement fort.



*Extension pavillonnaire à flanc de coteau, Dieudonne*



*Lignes à haute tension visibles depuis la RD 137, entre Noailles et Mouchy-le-Châtel*



*Panorama entre Mouchy-le-Châtel et Mouy*

## HISTOIRE INDUSTRIELLE DES VALLÉES DE L'OISE ET DE SES AFFLUENTS

L'accès à l'eau a été le support d'une activité de production ancienne, dont témoignent de nombreux vestiges industriels. Ces usines, aujourd'hui en friche, exploitaient pour la plupart la force motrice de l'eau, et sont établies le long de l'Oise, du Thérain et de l'Esches.

Dans les fonds de vallées, le développement urbain est particulièrement prononcé le long des axes routiers structurants, sous la forme d'extensions pavillonnaires récentes et de zones d'activités.

Les sites industriels anciens sont pour la plupart délaissés ou peu mis en valeur. Ils définissent pourtant l'âme de ces vallées, et portent un enjeu fort en terme d'identité de la communauté de communes Thelloise.

À ce titre, le Moulin Brosserie de Saint-Félix, le long du Thérain, constitue une opération exemplaire de valorisation d'un patrimoine industriel, prenant également en compte le rétablissement de la continuité écologique afin de permettre aux poissons de remonter le cours de la rivière.



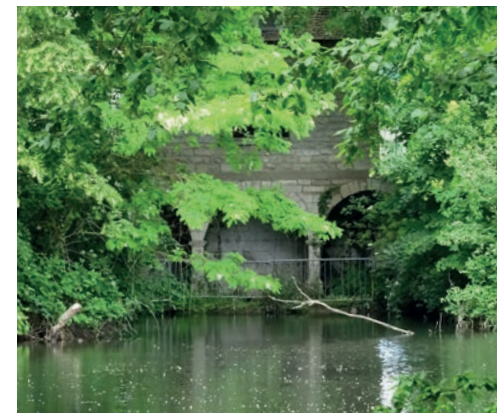
*Ancienne roue de moulin, Chambly*



*Vestiges à Chambly, vallée de l'Esches*



*Moulin de Pierre, Noailles*



*Ancien moulin, parc de la Mairie Villers-sous-Saint-Leu*



## PAYSAGES ET FORMES URBAINES

Les bourgs les plus importants se sont étendus sur les plateaux, à partir d'une accroche sur des axes structurants : Noailles et Sainte-Geneviève le long de la RD 1001 (ancienne Nationale 1 Paris-Dunkerque) ; Neuilly-en-Thelle au carrefour des RD 929, RD 92, RD 46.

Mais l'essentiel des villages s'est plutôt développé dans le sens des vallons ou dans les replis du relief : les cœurs de villages anciens s'étirent sous la forme de rues longues et ondulantes avec la topographie.

*Silhouette du bourg d'Angy qui s'étire dans le creux du vallon, suivant la courbe de niveau*



Quelques villages se sont développés sur la partie sommitale du plateau de Thelle : Lachapelle-Saint-Pierre, Ercuis, Crouy-en-Thelle.

Enfin, la large vallée de l'Oise accueille des zones d'habitat résidentiel, alternant avec quelques enclaves agricoles et des zones d'activités.



*Le long de la RD 929, Balagny-sur-Thérain*



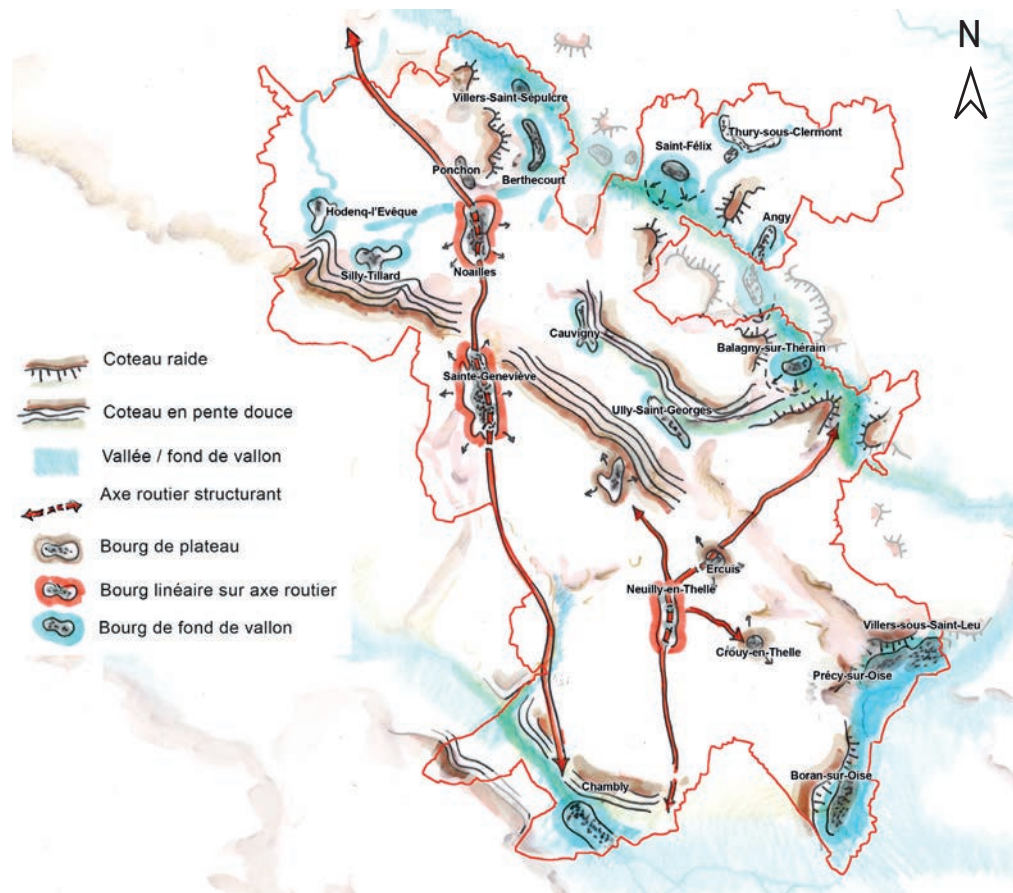
*Traversée de la RD 1001, Noailles*



*Murs en moellons en limites de propriétés et rue sinueuse, Mouchy-le-Châtel*



*Uilly-Saint-Georges, les façades suivent les courbes de la rue*



*Carte schématique des bourgs et villages les plus caractéristiques de la Communauté de communes Thelloise*



*Cauvigny, un bâti dense légèrement en recul de la voirie, laissant place à quelques plantations*



*Silly-Tillard, des ensembles bâtis très cohérents dans le centre-bourg ancien*



En centre-bourg, le bâti traditionnel est essentiellement composé de maisons à un étage et des combles (R+1+Combles), mitoyennes ou reliées par des murs maçonnés et des portails opaques. On y relève très souvent d'anciens corps de ferme qui participent à la structuration urbaine des bourgs.

La logique des implantations bâties répond aux contraintes géographiques déterminées par les cours d'eau ou le relief.

Tant qu'ils s'inscrivent dans les limites de la topographie, les développements pavillonnaires parviennent à s'intégrer de manière globalement cohérente dans le grand paysage. En revanche, ils deviennent particulièrement perceptibles lorsqu'ils colonisent les coteaux ou débordent à l'extérieur des ceintures végétales historiques.

*Village inséré dans son écrin végétal,  
Puisseux-le-Hauberger  
©Photos : CC Thelloise*



*Implantations urbaines répondant à la topographie,  
Montreuil-sur-Thérain*



*Bâti continu d'un centre historique,  
Mello*



*Réemploi d'un ancien corps de ferme en centre bourg,  
Morangles*



*Perception des silhouettes pavillonnaires depuis les prairies inondables, Boran-sur-Oise*



*L'habitat pavillonnaire sur le coteau entre Thury-  
sous-Clermont et Balagny-sur-Thérain*



*Habitat pavillonnaire entre Mortefontaine-en-  
Thelle et Dieudonne*





**La biodiversité  
et l'environnement du territoire**



## LA BIODIVERSITÉ ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La diversité végétale et animale ordinaire joue un rôle essentiel pour certaines fonctions écologiques. Cependant, l'artificialisation des sols, les pollutions, le dérangement et le réchauffement climatique menacent cette biodiversité en fragmentant, voire en mettant à mal, les habitats.

Les espèces ont besoin de se déplacer afin de répondre à leurs besoins vitaux (se reproduire, se nourrir et se reposer). Elles empruntent alors des corridors écologiques qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ainsi, dans les projets d'aménagement, il est nécessaire de préserver les continuités paysagères (trame verte et bleue) et de limiter la destruction des habitats.

- La **connaissance** et la valorisation de la biodiversité sont principalement mises en œuvre au travers d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF, ZICO, ZSC, ZPS, Natura 2000...).
- La **protection** de la biodiversité s'exprime au travers des documents de planification urbaine au niveau du règlement ou des Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) du PLU, mais également en consultant les servitudes d'utilités publiques.

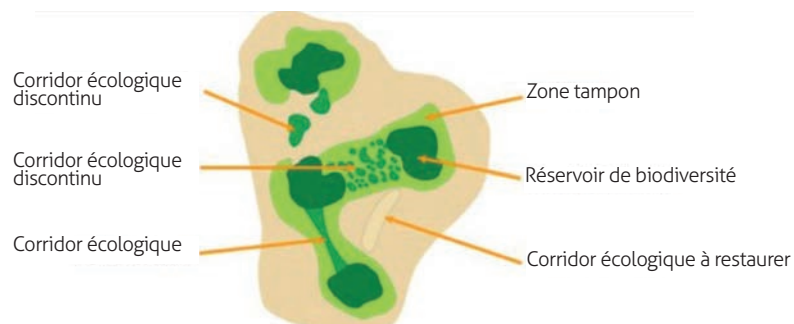


Schéma explicatif des continuités écologiques  
Source : DREAL PACA 2016

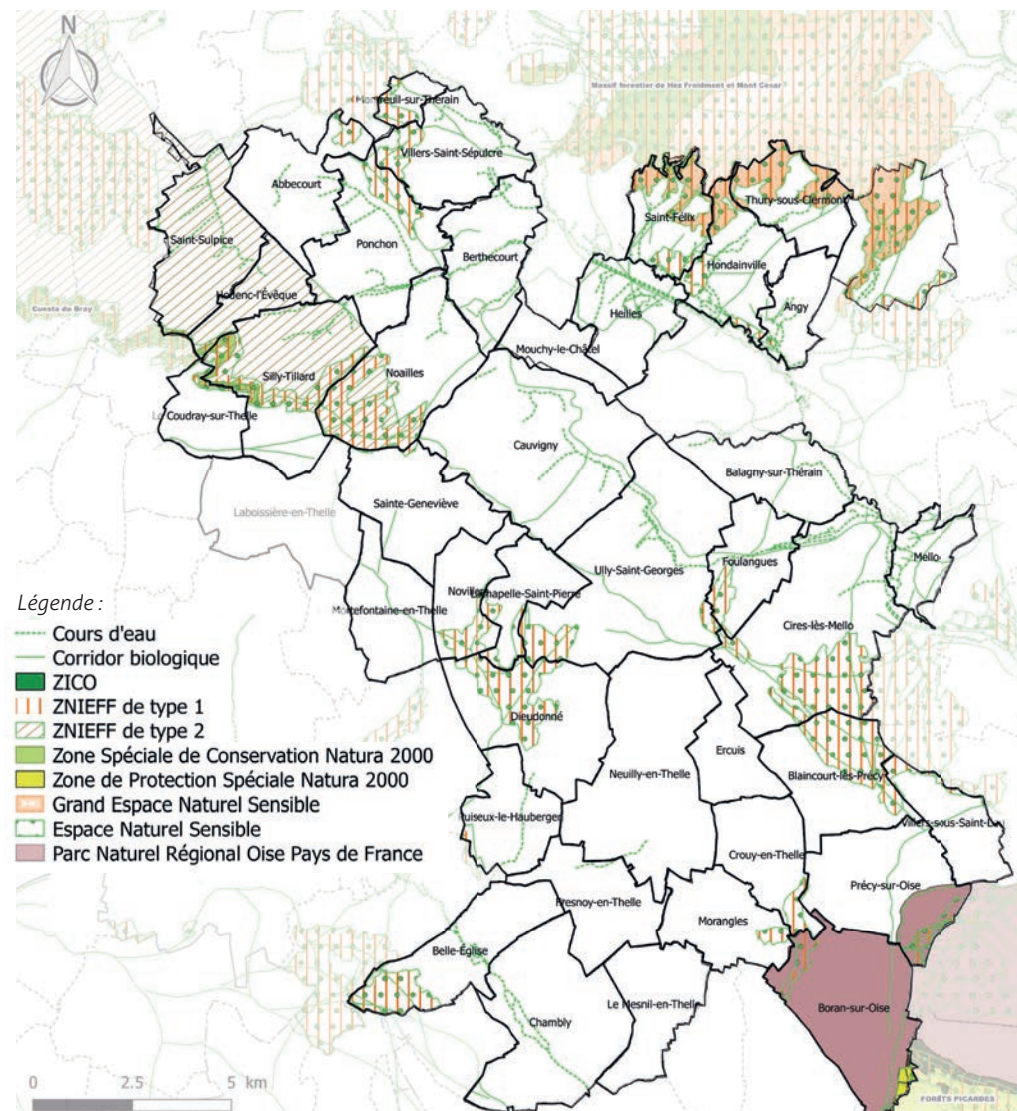
La rivière l'Esches, Belle-Eglise  
©Photos : CC Thelloise



Étang à Saint-Félix  
Les étangs et les milieux humides constituent des réservoirs de biodiversité qui participent à la richesse de la faune et de la flore sur le territoire de la Thelloise.



## INVENTAIRE DES PAYSAGES NATURELS SENSIBLES



Carte des enjeux environnementaux de biodiversité de la Communauté de communes Thelloise,  
©Direction Départementale des Territoires de l'Oise



## ENVIRONNEMENT ET RISQUES NATURELS

Le périmètre de la communauté de communes Thelloise est concerné par différents types de risques. Ces derniers sont amenés à s'amplifier avec le changement climatique (augmentation de la température et des précipitations). **Ces aléas doivent être pris en compte dans tout projet de construction.** Les cartes issues du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) présentées sur les pages suivantes identifient les risques propres au territoire.

On peut notamment souligner le risque de retrait et gonflement des argiles qui peut entraîner de sévères dégâts aux habitations. **Ainsi, la connaissance du sol et du sous-sol est un préalable à tout projet d'aménagement.** Les constructions neuves peuvent avoir besoin de fondations spéciales.

De nombreuses cavités sont présentes sur le territoire et exposent à un risque d'effondrement accentué par l'accroissement des précipitations. Celles-ci sont en effet susceptibles d'entraîner la variation du niveau des nappes d'eaux souterraines et de conduire à l'instabilité des roches et de leur structure.

Deux PPRI (Plans de Prévention des Risques Inondations) ont été approuvés sur le territoire : le PPRI de Brenouille – Boran-sur-Oise pour l'Oise et le PPRI du Thérain aval pour le Thérain. **Dans l'objectif de réduire le ruissellement, il convient de privilégier une gestion des eaux pluviales à la parcelle** (voir fiche «Eau et Biodiversité»).

Un risque d'inondations par remontée ou saturation de nappes, provoqué par le cumul des précipitations hivernales, dans les zones où les nappes sont proches du sol, se manifeste le long du Thérain, à l'approche de l'Oise, en fond de vallée le long du ruisseau de Cires, le long du Coisnon, et de manière générale le long des rus et ruisseaux du réseau hydrographique. **Sur ces zones à risques, les dispositions constructives doivent conduire à intégrer ceux-ci afin de limiter au maximum les dommages.**

Enfin on peut également citer le risque de feux de cultures ou de forêt qui s'est amplifié avec la sécheresse de la végétation et de l'atmosphère accompagnée d'une faible teneur en eau des sols.

### Points de vigilance

- Les études de sol préalables sont obligatoires au projet dans les zones concernées par un risque.
- Il est nécessaire, avant tout projet, de consulter les plans de prévention des risques en vigueur.



*Ci-dessus, débordement de l'étang à Mello  
©Photos : CC Thelloise*



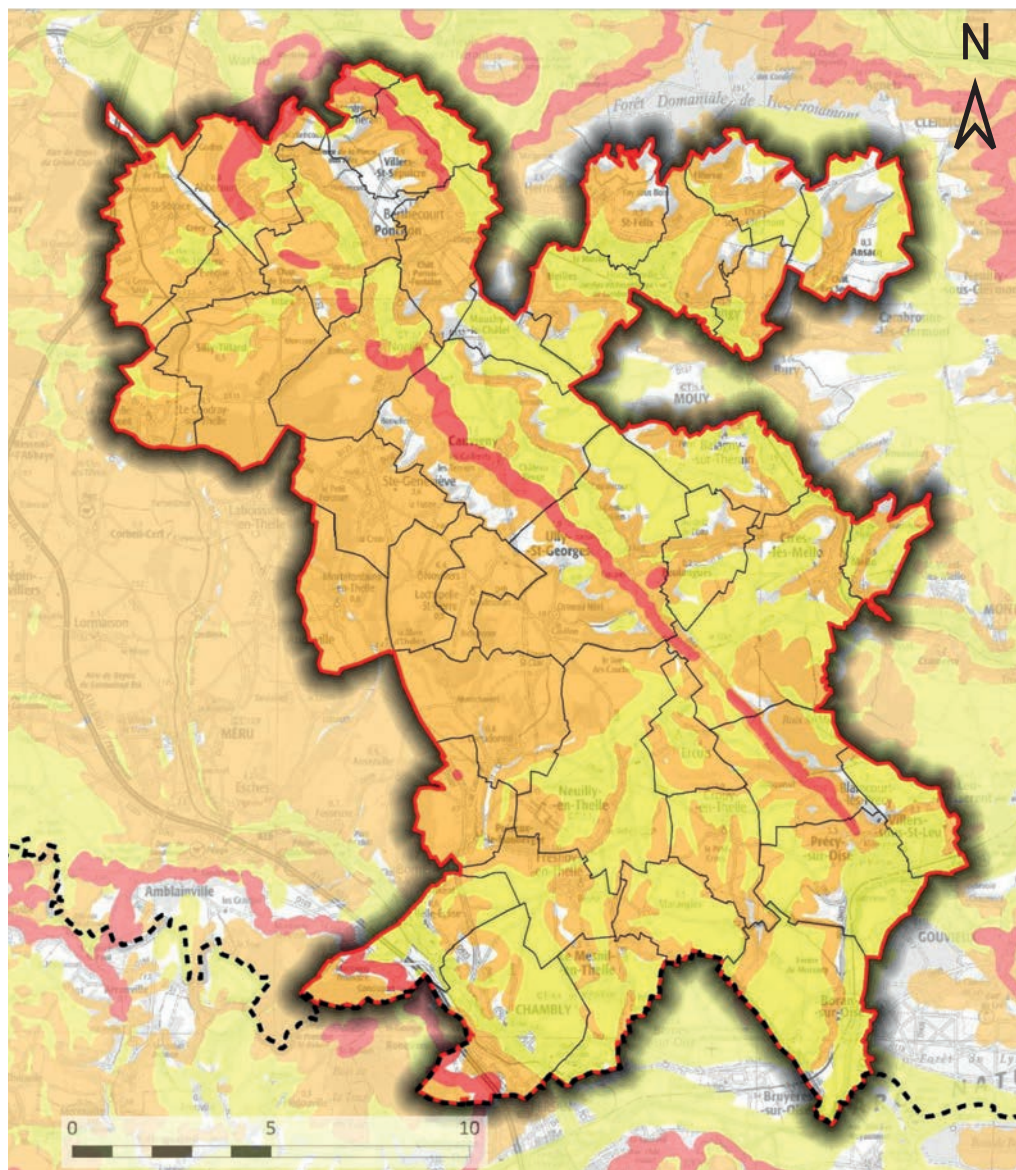
*Le risque d'inondation peut-être accru par le ruissellement des précipitations*



*Un PPRI a été approuvé sur la vallée du Thérain  
Ci-contre, vue de la rivière à Mello*



## CARTE DES RETRAITS ET GONFLEMENTS D'ARGILE



Légende :

**Limites administratives**

■ Communauté de Communes Thelloise

— Limite communale

- - - Limite départementale

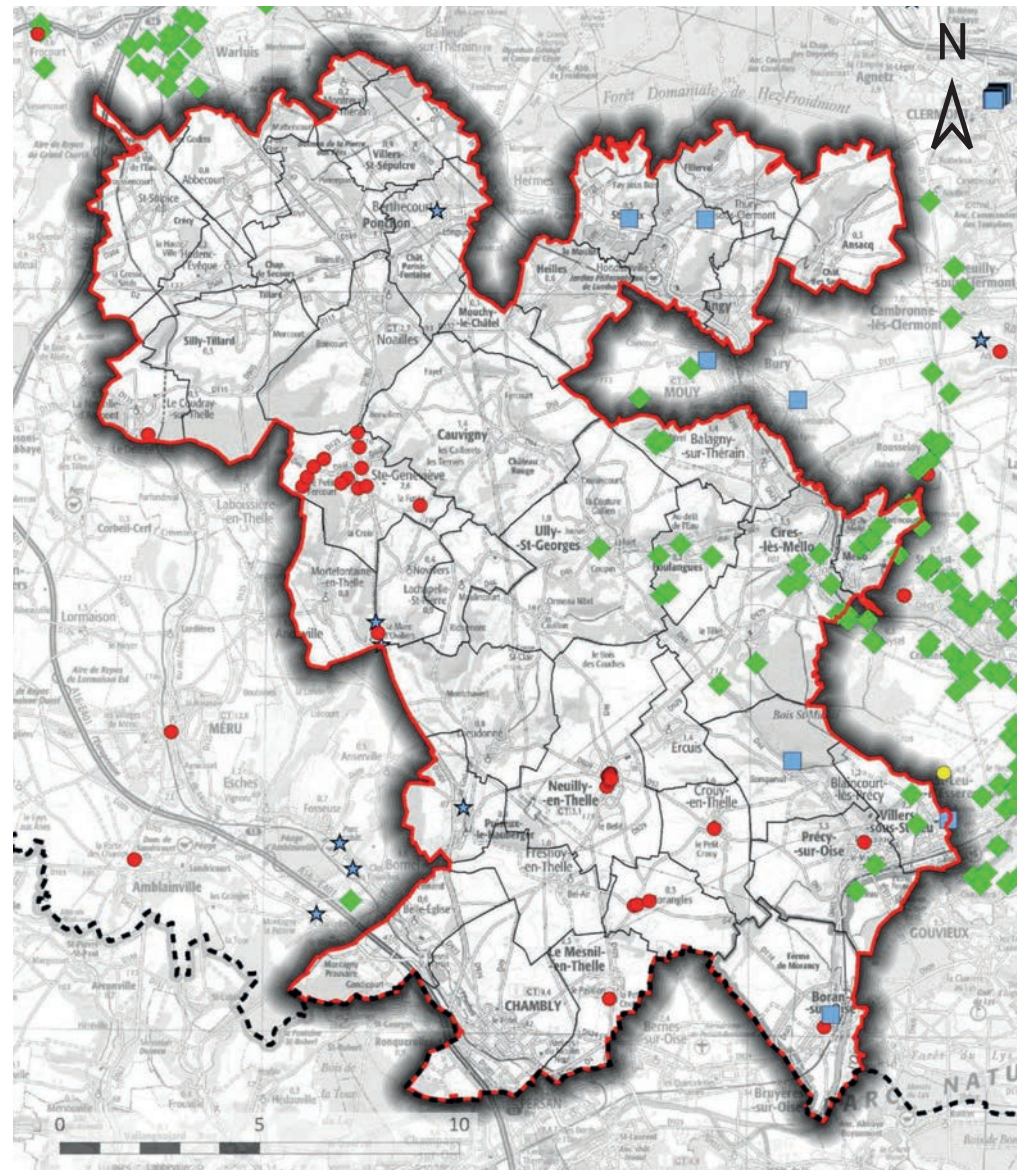
**Aléas gonflement/retrait des argiles**

■ Faible

■ Moyen

■ Fort

## CARTE DES CAVITÉS



Légende :

**Limites administratives**

■ Communauté de Communes Thelloise

— Limite communale

- - - Limite départementale

**Type de cavité**

◆ carrière

■ cave

● indéterminé

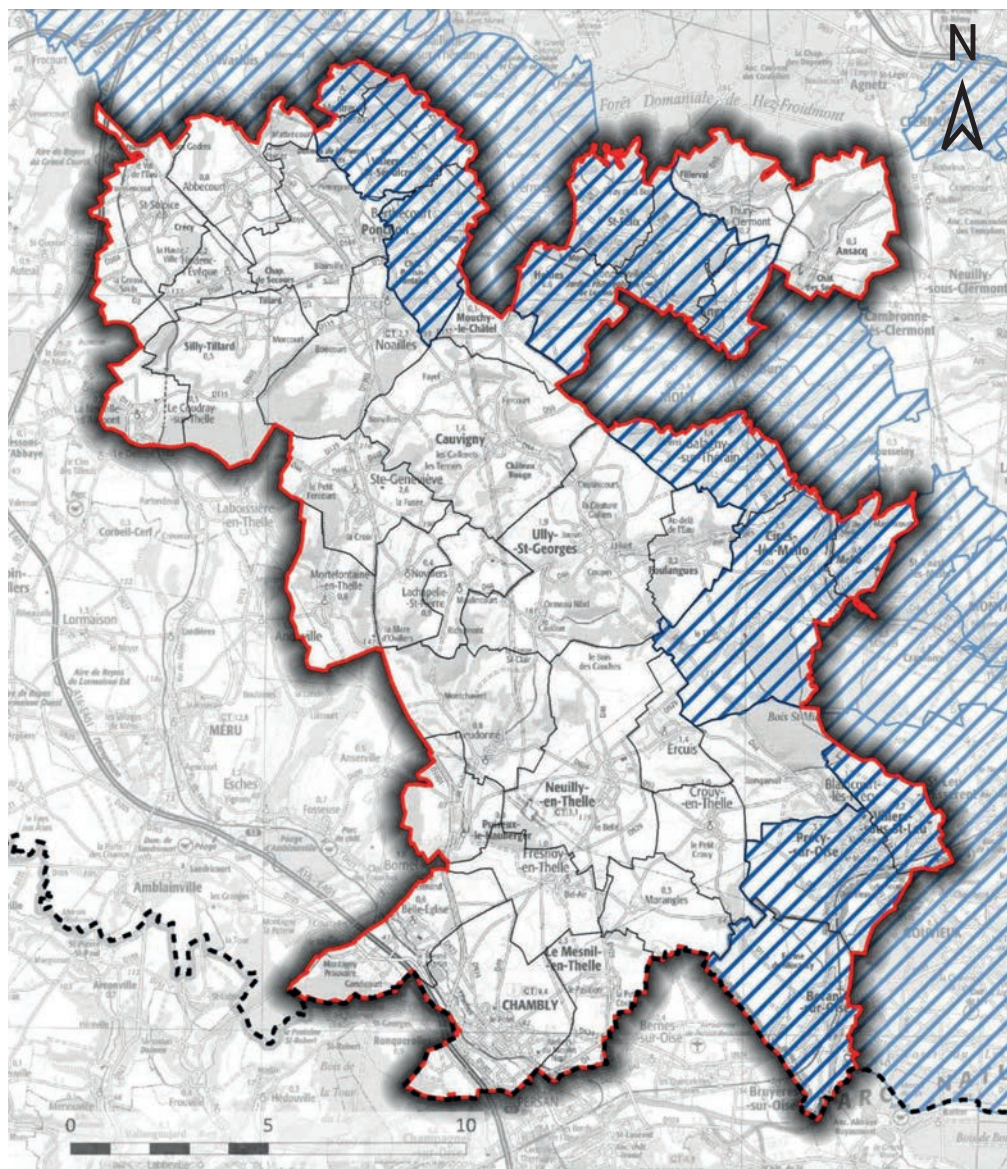
● ouv militaire

★ ouvrage civil

Source : PCAET Evaluation environnementale - Audicé 2021



## CARTE DU RISQUE D'INONDATION



Légende :

### Limites administratives

— Communauté de Communes Thelloise

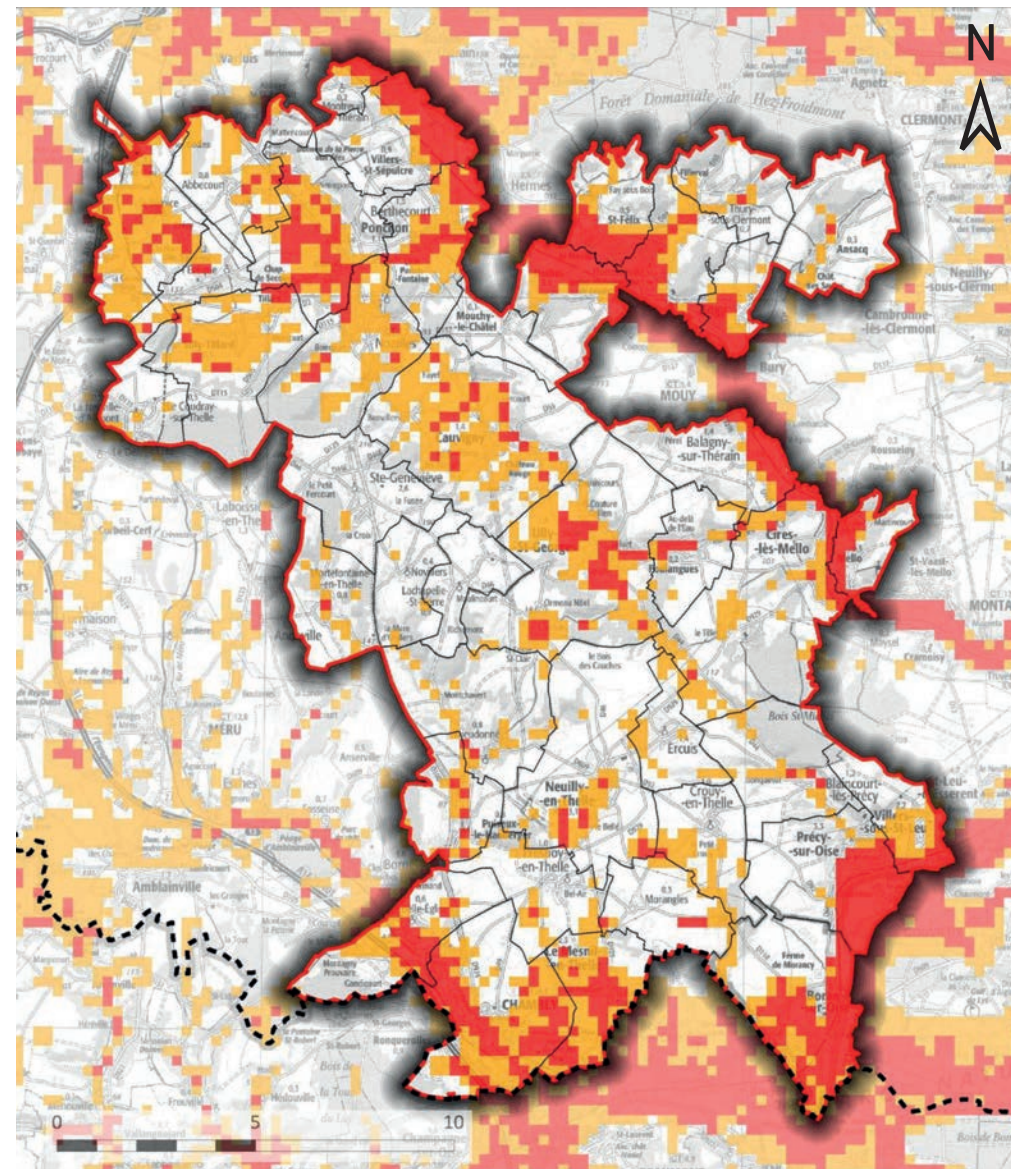
— Limite communale

- - - Limite départementale

### Plans de Prévention des Risques

— Communes concernées par un PPRI

## CARTE DES REMONTÉES DE NAPPES



Légende :

### Limites administratives

— Communauté de Communes Thelloise

— Limite communale

- - - Limite départementale

### Remontée de nappes

— Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

— Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Source : PCAET Evaluation environnementale - Auddicé 2021

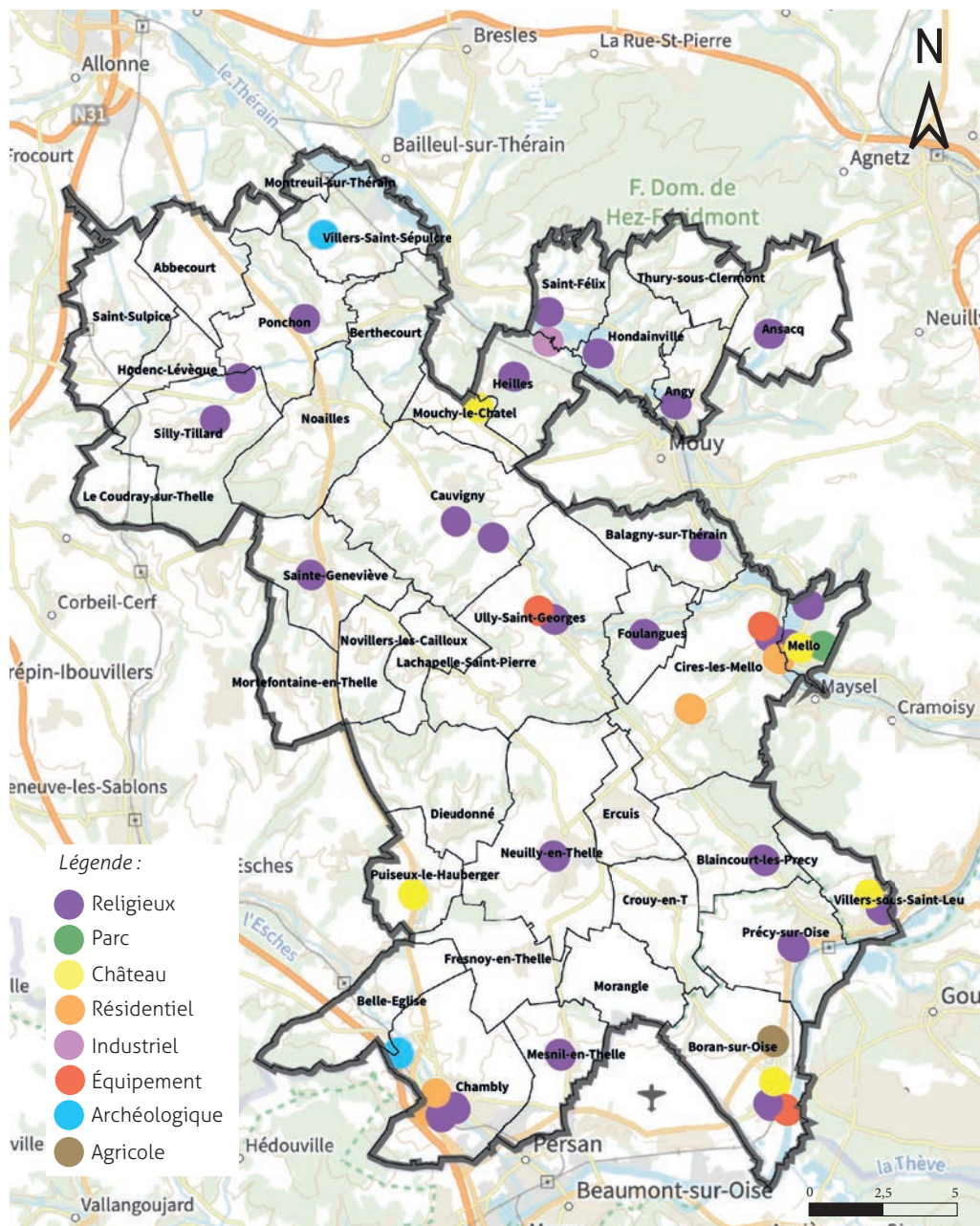




 **Le patrimoine du territoire**



## PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES



Carte des monuments historiques

Cartographie : CAUE 60, Fond: Carte IGN

La protection des monuments historiques s'effectue sous l'égide du Ministère de la Culture, et est administrée par l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine).

Le territoire de la communauté de communes Thelloise recense 15 monuments historiques classés et 25 inscrits. Ils génèrent autour d'eux un périmètre de protection, qui a comme objectif la conservation et la mise en valeur de leurs abords. A noter que les périmètres de protection de 5 monuments situés sur des communes n'appartenant pas à la communauté de communes Thelloise atteignent des communes du territoire : Berthecourt, Angy, Le Coudray-sur-Thelle, Montreuil-sur-Thérain, et Villers-Saint-Sépulchre.

Les édifices religieux, au nombre de 25, constituent une grande part de ces monuments, mais on relève également 5 châteaux ou domaines, les autres édifices répondant à des statuts divers : habitat, équipement public, ancienne ferme ou monuments de nature diverse.

La carte ci-contre identifie ces différentes catégories.



Moulin de la Brosserie Autin, Saint-Félix

Ces monuments sont répartis de manière relativement équilibrée sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes Thelloise. On observe néanmoins une concentration marquée sur les sites de Chambly et de Mello/Cires-lès-Mello.

Le classement ou l'inscription des monuments historiques génèrent des servitudes de protection quant aux travaux opérés sur les monuments eux-mêmes, mais aussi sur leurs abords. Ainsi, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords, sont soumis à une autorisation préalable. Tout projet de construction ou de modification d'une construction existante, implanté dans un périmètre de protection, est soumis à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) présent au sein de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine).



Eglise, Neuilly-en-Thelle

©Photos : Monumentum



### Monuments historiques classés :

- **Angy :**
  - Eglise
- **Blaincourt-les-Précy :**
  - Eglise de la Nativité
- **Boran-sur-Oise :**
  - Eglise
- **Cauvigny :**
  - Chapelle de Châteaurouge
  - Eglise
- **Chambly :**
  - Eglise Notre Dame
- **Cires-lès-Mello :**
  - Eglise
- **Foulanges :**
  - Eglise

- **Le Mesnil-en-Thelle :**
  - Eglise
- **Mello :**
  - Eglise collégiale de chanoines Notre-Dame, actuellement église paroissiale
- **Neuilly-en-Thelle :**
  - Eglise
- **Silly-Tillard :**
  - Chapelle de secours de Tillard
- **Uilly-Saint-Georges :**
  - Eglise
- **Villers-Saint-Sépulcre :**
  - Dolmen de la Pierre aux Fées
- **Villers-sous-Saint-Leu :**
  - Eglise

### Monuments historiques inscrits :

- **Ansacq :**
  - Eglise
- **Balagny-sur-Thérain :**
  - Eglise
- **Boran-sur-Oise :**
  - Ferme de Morancy  
(restes d'une ancienne forteresse)
  - Château (façades et toitures, caves, portail d'entrée, pigeonnier, ensemble des murs de clôture du domaine)
  - Piscine fluviale dite « plage du Lys »
- **Chambly :**
  - Chapelle Saint-Aubin
  - Immeuble (cave) 3 rue de la Chevalerie
  - Pavillon Conti (façades et toitures, sauf celles des ailes latérales, et parc)
- **Cires-lès-Mello :**
  - Grange aux Dîmes (ruines)
  - Pavillon du Tillet (façades et toitures)
- **Heilles :**
  - Eglise
- **Hondainville :**
  - Eglise
- **Mouchy-le-Châtel :**
  - Château de Mouchy-le-Châtel

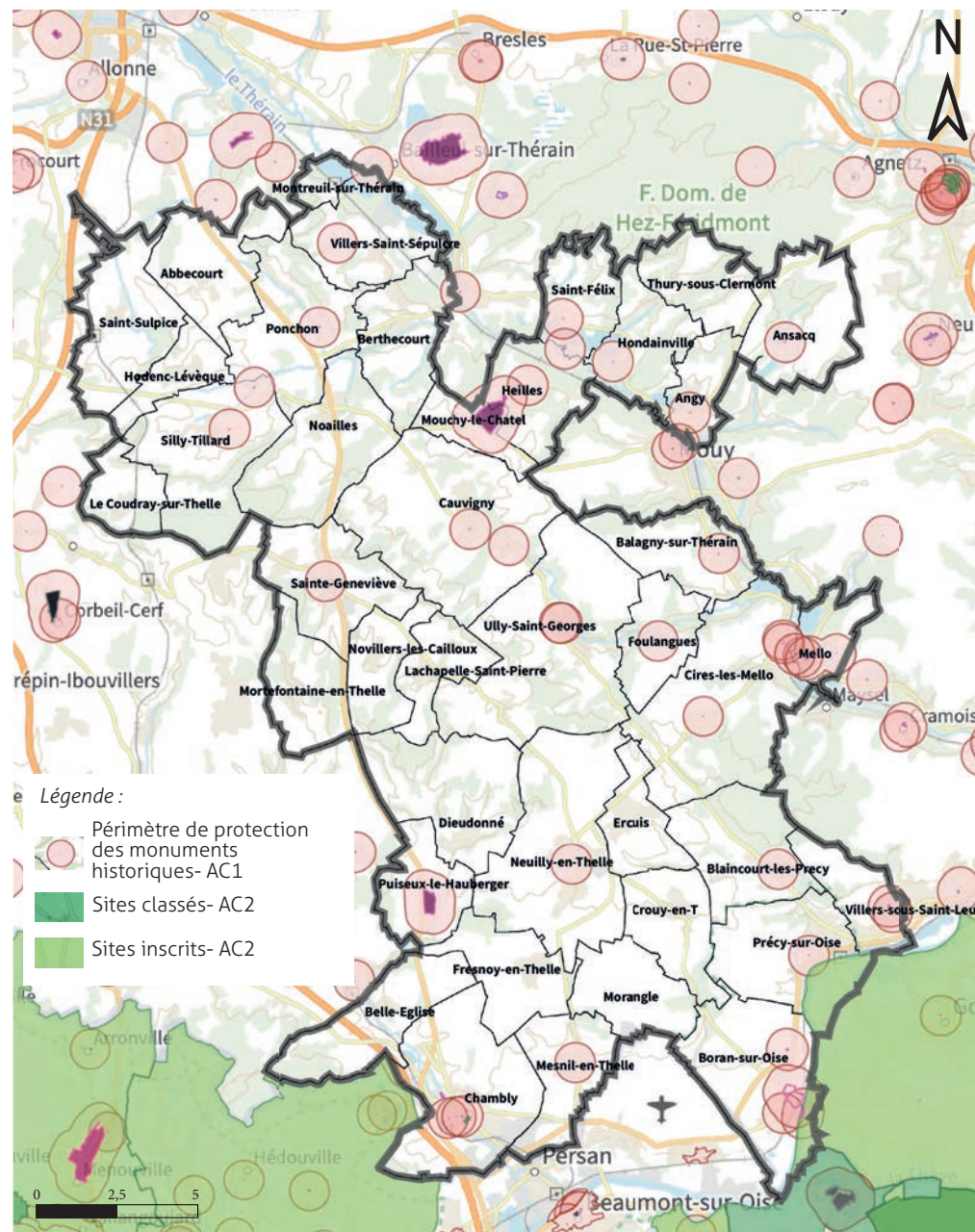
- **Mello :**
  - Maison du XVIIIème siècle
  - Façades et toitures de l'ancien château, du château du Second Empire dit petit, château, de la chapelle mortuaire des Sellières et de la chapelle Sainte-Anne
  - Jardin d'agrément du château
- **Ponchon :**
  - Eglise
- **Précy-sur-Oise :**
  - Eglise
- **Puiseux-le-Hauberger :**
  - Domaine du Château
- **Saint-Félix :**
  - Moulin de la Brosserie Autin
  - Eglise
- **Sainte-Geneviève :**
  - Eglise
- **Silly-Tillard :**
  - Eglise de Silly
- **Uilly-Saint-Georges :**
  - Grange aux Dîmes
- **Villers-sous-Saint-Leu :**
  - Château

## Sites classés :

- Place du Parterre : **(Chambly)**

### Sites inscrits :

- Vallée de la Nonette  
(**Précy-sur-Oise, Boran-sur-Oise**)
- Marais du Mesnil-Saint-Martin, site  
archéologique  
(**Chambly, Belle-Eglise**)



Carte des périmètres protégés de la CC Thelloise

Cartographie : Atlas du Patrimoine- Juil. 2024



## PROTECTION AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de la Communauté de communes Thelloise est concerné par 2 sites classés sur la commune de Chambly et un site inscrit touchant les communes de Boran-sur-Oise et Précy-sur-Oise (cf page précédente).

Les sites classés ou inscrits sont des espaces naturels ou des formations naturelles remarquables dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, à la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, etc) ainsi qu'à la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation, etc).

• **En site classé :** toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (article L.341-10 du code de l'environnement), délivrée en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), voire de la Commission Supérieure des Sites, Perspectives et Paysages, soit par le préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et de l'inspecteur des sites.

• **En site inscrit :** seules les « opérations d'exploitation courante des fonds ruraux » sont exemptées de déclaration ou d'autorisation. Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'ABF, à l'exception des démolitions qui sont soumises à son accord (avis conforme).

Dans le cas du recouvrement des protections de site inscrit et de site classé, l'arrêté de site classé abroge implicitement la partie du site inscrit concerné.

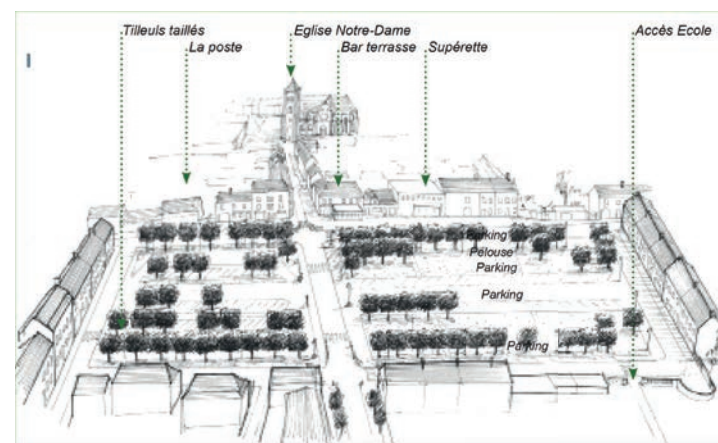
Ce classement génère une servitude de protection assurée par la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites), instance intégrant des représentants de différentes administrations de l'État.

L'inscription d'une parcelle dans un périmètre de site classé et inscrit a notamment pour conséquence :

- de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture ;
- d'imposer le permis de démolir pour toute démolition de construction ;
- d'interdire la publicité ;
- d'interdire le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping, sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ;
- d'interdire l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée.



La commune de Chambly compte un site classé (la place du Parterre) et un site inscrit (le Marais du Mesnil-Saint-Martin), entraînant une protection qui se superpose avec les périmètres de protection liés aux quatre monuments historiques classés ou inscrits (cf page précédente).



Chambly : place du parterre  
©Illustration : DREAL Picardie

La place du Parterre, dominée par le clocher de l'église Notre-Dame, est le principal espace libre du centre de Chambly.

Cette place, autrefois à l'entrée de la ville sur l'axe de la grande route de Paris à Amiens, a été aménagée et plantée de tilleuls au XVIII<sup>e</sup> siècle. Elle est entourée d'habitations accolées, de deux étages plus combles, en brique ou enduit blanc



## LE PATRIMOINE : UNE NOTION À ÉLARGIR



Ancien lavoir du hameau de Mouchy-la-Ville, Heilles



Mur de clôture, Abbecourt



Pigeonnier, Heilles



Porte piétonne, Ansacq



Calvaire et arbre, Mouchy-le-Chatel

Photos : CAUE 60, PLU Ansacq

Le terme de patrimoine ne s'applique pas qu'aux seuls édifices prestigieux identifiés par le classement ou l'inscription au titre des monuments historiques.

Toutes les constructions anciennes (maisons de bourg ou fermes et leurs annexes agricoles, immeubles urbains, villas balnéaires ou locaux artisanaux) voire les constructions rurales les plus modestes (moulins, fours à pain, lavoirs, murets, etc...) revêtent un caractère patrimonial plus ou moins affirmé, notamment lorsqu'ils constituent des ensembles bâtis autour de rues, de places ou de commons de villages, et marquent l'identité d'un lieu, d'un paysage, d'une région.

Des lieux sans édifice peuvent également être inclus dans la notion de patrimoine. Il peut ainsi s'agir des forêts domaniales, des marqueurs du paysage que constituent les haies, les arbres alignés ou isolés, certains sentiers (comme par exemple les chemins de tour de ville), des secteurs de jardins ou des parcs constituant des espaces de respiration dans le tissu urbain ou de transition avec les espaces naturels, etc...

Certains de ces éléments peuvent faire l'objet d'une protection au titre du PLU (Plan Local d'Urbanisme), à travers différents dispositifs qui permettent leur identification, leur délimitation et des prescriptions destinées à assurer leur conservation.

- Le code de l'urbanisme permet d'identifier des éléments et secteurs pouvant faire l'objet d'une protection :
  - Article L151-19 : protection des éléments bâtis ou des paysages pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
  - Article L151-23 : protection pour des motifs d'ordre écologique, espaces boisés classés.

Au titre de ces articles, les éléments protégés sont mentionnés dans les éléments écrits ou graphiques constituant le règlement du PLU.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales.

Il appartient à chacun de consulter le PLU pour connaître les dispositifs de protection mis en application.



**PROTECTIONS PARTICULIÈRES**  
 ■ Mare à protéger  
 ■ Mur à protéger  
 ■ Haies à préserver  
 ■ Immeuble à protéger

Extrait règlement du PLU de Noailles  
 (protections particulières)  
 mentionnant des éléments de protection



Immeubles faisant l'objet de protections particulières au titre de l'article L151-19, Noailles



## LES DÉTAILS ARCHITECTURAUX TRADITIONNELS

Les détails architecturaux marquent le caractère du bâti ancien et définissent une identité architecturale comme en témoignent les photos ci-contre : traitement des pignons, typologie des lucarnes, types de maçonneries et leurs appareillages\*, corniches, modénatures et motifs d'encadrements soulignant le pourtour des baies, ancrs de tirants\*, marquises et ferronneries, épis de faîtages\*, barbacanes sur les murets de soutènement, etc... Tous ces éléments témoignent des procédés de construction des ouvrages du passé. Il est important de les préserver pour en conserver la mémoire. À cet effet, tous travaux réalisés sur des bâtiments présentant ces détails architecturaux caractéristiques, doivent être conçus en évitant toute dénaturation de ce qui en fait leur intérêt.

Le patrimoine témoigne du passé, d'événements historiques ou de personnalités particulières, mais aussi des modes de vie de nos prédécesseurs, de leurs métiers ou de leurs façons d'habiter, des méthodes de construction ou de l'évolution des styles décoratifs, de l'usage des matériaux comme de la construction des paysages.

En ce sens, le patrimoine est un repère culturel et partagé d'un regard actuel que nous portons sur les édifices du passé. Il fédère les habitants d'une ville ou d'un village et participe ainsi à l'identité contemporaine des territoires urbains et ruraux.

- 1 Porche, Novillers
- 2 Marquise, Noailles
- 3 Façade composite, Noailles
- 4 Barbacane, Noailles
- 5 Mur de moellons, Cauvigny
- 6 Mur pignon, Silly-Tillard
- 7 Ancre de tirant, Cauvigny
- 8 Linteau bois, Abbecourt
- 9 Fenêtres de villa, Heilles
- 10 Lucarne capucine, Puisseux-le-Hauberger
- 11 Corniche, Ponchon
- 12 Épis de faîtage, Heilles
- 13 Toit à la Mansart, Ste-Geneviève
- 14 Lucarne, Noailles
- 15 Décor pignon, Boran S/O







**Typologies et matériaux du territoire**



## ÉLÉMENTS DE TYPOLOGIE ARCHITECTURALE ET MATÉRIAUX

En urbanisme et en architecture, l'étude de la « *typologie du bâti* » s'attache à identifier et à regrouper des bâtiments et parfois des ensembles bâtis, en fonction de la similitude de leurs caractéristiques « *essentiels* », telles que les usages (habitat, commerce, maison paysanne, grange etc.), la morphologie (maisons en bande, immeuble, villa, ferme etc.) ou encore l'aspect technique de mise en œuvre (maisons en maçonnerie pierre ou brique, en pan de bois, à toiture en chaume, en tuile ou ardoise).

La couleur, lorsqu'elle représente un marqueur reconnaissable de l'identité locale, constitue aussi une caractéristique fondamentale. Ainsi, la couleur provenant des matières localement extraites ou fabriquées pour construire (pierre, brique, terre crue ou cuite) est à considérer, comme « *essentielle* » car déterminante d'une qualité visuelle et paysagère. La couleur, entendue comme valeur chromatique (teinte RAL, ton), peut aussi constituer un trait marquant du paysage urbain.

A travers les siècles, le bâti est remanié, réparé, agrandi, rehaussé et remis au goût du jour. Il produit ainsi sur les façades un *effet d'archive* qui permet de comprendre l'évolution des techniques de construction, illustrée par les matériaux et façons\* mis en œuvre. La composition et la richesse de modénature d'une façade résultent des moyens et de l'ambition du propriétaire. L'expression change selon le rang social et produit parfois une architecture savante, composée et référencée stylistiquement. A l'opposé, le bâti modeste reste purement fonctionnel sans marque de préoccupation esthétique, sinon la trace de l'outil et de l'attention de l'artisan.

En résumé, les typologies révèlent les ressources géologiques disponibles à proximité ainsi que la valeur du bâti, corrélée à l'époque de la construction. Elles permettent aussi de comprendre la vie des habitants, leurs relations sociales et de connaître leurs savoir-faire et même leurs goûts.

L'étude urbaine permet d'analyser la structure et le développement des villes et villages. L'attractivité du centre bourg crée la valeur avec pour conséquence, la densité parcellaire et bâtie. Rues et places forment des espaces communs de la vie quotidienne. La discontinuité, la distanciation, deviennent soit une marque de position sociale (par exemple château ou villa en recul derrière un mur de clôture), soit un résultat inhérent à l'activité : ferme, forge, four ou moulin. Avant la révolution industrielle du XVIII<sup>e</sup> siècle, l'habitat reste associé aux activités. En centre bourg, le bâti est plus complexe avec l'habitat dans les étages et le commerce ou l'artisanat au rez-de-chaussée. En installant des quartiers de production et l'habitat ouvrier à l'écart du centre bourg et des voies principales, l'ère industrielle a opéré un changement radical dans la structure des villes. L'avènement du train au XIX<sup>e</sup> siècle (gares et voies ferrées) tout comme celui de l'automobile au XX<sup>e</sup> siècle (voies et parkings), ont par la suite pris une part tout aussi importante dans la transformation de l'organisation urbaine.

L'architecture est l'expression matérielle du rôle social et de l'activité des personnes qu'elle héberge. À travers l'implantation et la morphologie des volumes, elle traduit un programme fonctionnel en lieu de vie singulier, ancré dans le contexte local.



Ponchon



Crouy-en-Thelle



Cires-lès-Mello



Noailles



Tillard



Tillard



Le territoire de la Thelloise témoigne d'une richesse de typologies architecturales car les matériaux et savoir-faire s'entremêlent d'un « pays » à l'autre. À l'Ouest, la brique est présente en abondance, agrémentée dans les détails du silex et de la craie. Le centre et l'Ouest du Pays sont dominés par le bâti majoritairement agricole souvent en pan de bois et torchis. Au Sud et à l'Est prédomine le bâti en pierre de taille et de moellons\*.

**L'implantation** des maisons suit la forme du terrain, elles se protègent des vents dominants et tendent à capter la lumière. De ce fait, elles présentent sur la rue, tantôt leur pignon tantôt leur mur gouttereau. A l'origine, l'implantation du bâti se concentre autour des lieux institutionnels (château, abbaye). Ensuite, le parcellaire se densifie et croît le long des voies commerciales et de communication, selon les transformations économiques et sociales.

**La morphologie** des maisons répond aux besoins croissants et prend forme selon l'état des techniques constructives. La qualité de la construction sur le territoire de la Thelloise résulte de la disponibilité de la pierre calcaire, des gisements d'argile et de la présence du bois. Les dommages après chaque guerre font apparaître sur de nombreuses façades des chefs-d'œuvres de réparations, tels les motifs en silex noir sur des murs clairs ou les *couteaux picards* en brique taillés en pointe sur les rampants des pignons crayeux.

#### Éléments essentiels de morphologie du bâti à observer :

- **Toitures** : elles sont à deux pans ou plus, abritant des greniers à denrées. Le bâti d'importance reçoit la couverture en tuile plate du pays ou en ardoise naturelle. Les grandes fermes féodales sont couvertes de tuiles de différents modèles : en petites tuiles, plus à l'économie, en panne du Nord ou tuiles du Beauvaisis. Quelques grandes fermes présentent des dispositifs défensifs, vrais ou faux selon l'époque, couverts d'ardoise. Le chaume, le bardeau bois sont dans la tradition mais laissent aujourd'hui la place au zinc et à la tôle. Toutefois, seul l'aspect patiné du zinc convient au bâti ancien.
  - **Cheminées** : très présentes en pignon, elles sont souvent ouvragées en brique et pierre, elles structurent le bâti et témoignent par leur nombre de son importance.
  - **Lucarnes** : elles sont de formes et fonctions diverses (gerbières, à bâtière, capucines, à fronton...). Leurs noms suivent leurs usages ou le type de structure.
- **Murs pignons et gouttereaux** : ils sont en pierre, brique ou brique-et-pierre. La nature du soubassement souvent différente du reste, en silex ou pierre froide\*, contrarie les remontées capillaires. Les éléments de modénature, tels bandeaux d'étage, corniches\*, harpages\* en pierre ou brique, résultent de la structure et participent à l'expression architecturale par leurs formes creuses ou saillantes ou par diverses matières, qui créent les ombres, rythment les façades. La richesse de modénature en pierre est égale à celle de la brique. Il arrive encore de voir des corniches tirées en plâtre.
  - **Baies, menuiseries et fermetures** : les fenêtres à deux vantaux sont divisées en trois carreaux par ouvrant, et les contrevents sont en bois peint, pleins ou persiennés à l'étage. Le gabarit de la fenêtre picarde (hauteur 1,60, largeur 0,92 m) est une constante.
- **Clôtures** : côté urbain, elles suivent les façons du bâti, sont maçonnées en brique et silex ou en pierre. Elles sont parfois composées de murs-bahut surmontés de ferronneries, et doublés de haies. Leurs détails architecturaux et végétaux participent au charme des villages en s'invitant dans le paysage de l'espace public.



Tillard



Cauvigny-Bonvillers



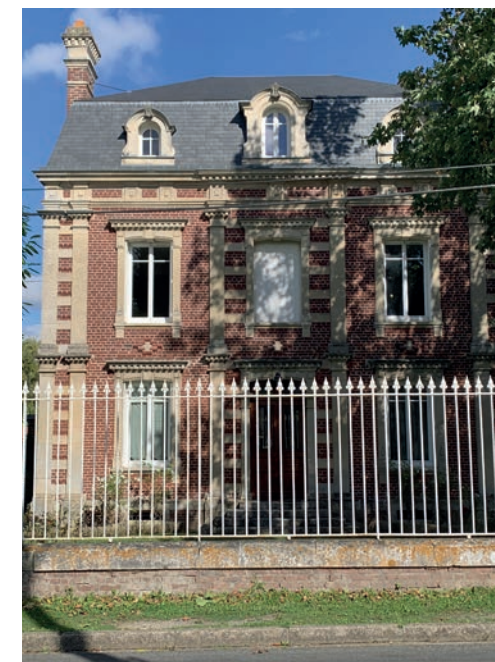
Abbecourt



Hodenc-l'Évêque



Le Coudray-sur-Thelle



Cauvigny



## ÉLÉMENTS DE TYPOLOGIE ARCHITECTURALE ET MATÉRIAUX

Les typologies bâties s'articulent autour de trois grandes familles que sont l'habitat rural, l'habitat des bourgs et des villes et l'habitat pavillonnaire.

Les fiches qui accompagnent ce livret permettent de bien identifier les typologies spécifiques du territoire. Elles mentionnent leurs caractéristiques principales et édictent des préconisations pour préserver leur identité architecturale.

Sur le territoire de la Communauté de Communes Thelloise, on recense ainsi un bâti identitaire répertorié dans ces fiches de la manière suivante :

- les maisons rurales
- les corps de ferme
- les villas urbaines
- les maisons de bourg
- les maisons de l'ère industrielle

Ces fiches sont établies pour permettre à chacun de reconnaître à quelle typologie appartient sa maison. Ces typologies sont illustrées par un ou plusieurs exemples représentatifs. Ces exemples constituent les témoins d'un patrimoine de qualité qu'il convient de préserver.

À cet effet, chacun pourra prendre connaissance des recommandations données au verso des fiches afin de conserver l'identité architecturale du territoire.

| RECOMMANDATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                         |                                |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exclure les couleurs noir et blanc pur, et éviter la généralisation couleur gris anthracite ;</li> <li>• Sur le bois, ne pas appliquer de vernis et de peintures étanches à l'eau ;</li> <li>• Préférer les finitions mates aux finitions brillantes qui reflètent la lumière et vieillissent mal ;</li> <li>• Peindre de préférence les menuiseries d'une couleur d'un ton plus clair que les portes et les volets ;</li> <li>• En cas de façade ordonnancée, nuancer la teinte de la porte d'entrée, plus soutenue que celle des volets et menuiseries, soulignant ainsi la composition de la façade ;</li> </ul> |                          |                         |                                |                         |
| Couleurs recommandées à titre indicatif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                         |                                |                         |
| .....Portails, ferronneries, menuiseries, volets et portes .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |                         |                                |                         |
| Couleurs pastel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | RAL 9001<br>Blanc crème  | RAL 1013<br>Blanc perlé | RAL 7004<br>Gris signalisation | RAL 6027<br>Bleu pastel |
| Couleurs intermédiaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | RAL 1015<br>Ivoire clair | RAL 7003<br>Gris mousse | RAL 4009<br>Violet pastel      | RAL 5014<br>Bleu pigeon |
| Couleurs franches                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | RAL 3011<br>Rouge brun   | RAL 7013<br>Gris brun   | RAL 4007<br>Violet pourpre     | RAL 5022<br>Bleu nuit   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                         |                                | RAL 6005<br>Vert mousse |
| Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Oise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                         |                                |                         |

Charte de couleurs



Les maisons rurales



Les maisons de bourg



Les corps de ferme



Les villas urbaines



Les maisons de l'ère industrielle

# LEXIQUE ET GLOSSAIRE

## Lexique national de l'urbanisme

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. La fiche technique 13 présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

### LEXIQUE NATIONAL

#### > LES DÉFINITIONS RETENUES

##### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

##### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

##### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

##### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors

fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

##### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

##### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

##### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

##### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

##### Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

##### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

##### Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

##### Véranda

Pièce ou galerie en rez-de-chaussée, entièrement vitrée.

##### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

#### > LES PRÉCISIONS UTILES POUR L'EMPLOI DES DÉFINITIONS

##### Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme) et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Les auteurs de PLU pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.



## Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie) et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

## Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment).

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

## Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

## Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code.

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

## Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

## Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles et esthétiques d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de

l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

## Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pente.

### **Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

### **Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent ou font partie intégrante d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation,

entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### **Voies ou emprises publiques**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

## **LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES**

### **Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)**

Dans le cadre de l'application de la directive européenne du 06 avril 1979 concernant la protection des oiseaux sauvages, un inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) a été réalisé. Les ZICO sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages d'importance européenne.

### **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et le degré d'état de conservation. L'outil ZNIEFF se distingue par deux types :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

### **Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)**

Ces espaces institués par la loi du 31 décembre 1976, sont définis comme des espaces dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier au regard de la qualité du site ou des caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent. La compétence est donnée aux conseils départementaux pour la préservation, la gestion et l'ouverture au public de ces espaces.

### **Les Zones spéciales de conservation Natura 2000**

Afin de préserver la diversité biologique et de valoriser les territoires des pays de l'Union Européenne (UE), le réseau Natura 2000 a vu le jour. Il repose sur la base juridique de deux directives : la directive « oiseaux » (1979) et la directive « habitats-faune-flore » (1992). Ce réseau regroupe deux types d'espaces :

- les Zones de Protection Spéciale (ZPS – directive oiseaux), qui concernent la conservation des oiseaux sauvages ;
- les Zones Spéciales de Conservation (ZSC – directive habitats) ou Sites d'Intérêts Communautaires (SIC), qui visent à préserver les espèces et habitats naturels d'intérêts communautaires.

### **Les arrêtés de protection de biotope (APB)**

Les arrêtés de protection de biotope (APB ou APPB) sont des actes administratifs pris en vue de préserver les habitats des espèces protégées, l'équilibre biologique ou la fonctionnalité des milieux.

Les mesures qu'ils fixent permettent de favoriser la protection ou la conservation de biotopes, qui peuvent être des formations naturelles exploitées ou pas par l'homme ; mais aussi des bâtiments, ouvrages, mines et carrières (sous certaines conditions) ou tous autres sites bâtis ou artificiels, à l'exception des habitations et des bâtiments à usage professionnel.

Les mesures ainsi prises par arrêté peuvent entre autres, interdire certaines actions pouvant porter atteinte à l'équilibre écologique des milieux.



## GLOSSAIRE DE L'ARCHITECTURE

**À Claire-Voie** : ouvrage ajouré avec des vides - continus ou non.

**À Pierres sèches** : maçonnerie montée sans joint

**À Pierres vues** : se dit d'une finition d'enduit laissant visibles quelques moellons.

**Ancre de tirant** : pièce de métal rapportée à l'extrémité d'une tige travaillant en traction et s'agrippant à une paroi pour en empêcher l'écartement.

**Appareillage** : manière d'assembler les pierres ou les briques dans le mur.

**Appui** : partie basse d'une baie formant général un débord.

**Arc** : ouvrage cintré et appareillé en brique ou pierre destiné à franchir une baie.

**Badigeon** : mélange d'eau et de chaux éteinte pour le revêtement et la protection des parements. Blanc par défaut, l'ajout de pigments permet de colorer le badigeon.

**Bandeau** : élément de modénature horizontal, maçonné en légère saillie par rapport au nu de la façade. Il se distingue du cordon qui présente un profil mouluré et une hauteur beaucoup plus faible.

**Barbacane** : ouverture haute et étroite dans un mur de soutènement destiné à l'écoulement des eaux pour réduire la pression.

**Bardage** : habillage de protection rapporté en façade. Il peut être constitué de bois, de métal ou de matériaux composites. L'essentage et le bardage sont assimilables.

**Barreudage** : désigne un ensemble de balustres ou de barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon. Peut désigner aussi un ouvrage en ferronnerie composé de barreaux réunis par des traverses horizontales et destiné à défendre les ouvertures contre les effractions ou les intrusions.

**Boutisse** : face d'une brique ou d'une pierre, présentant la largeur la plus courte. La pose en boutisse implique que la plus grande dimension est dans l'épaisseur de la maçonnerie, laissant le bout apparent. Le terme « boutisse » est couramment utilisé pour appeler une brique ou une pierre posée en boutisse. La boutisse s'oppose à la panneresse.

**Bow-Window** : dispositif de fenêtre disposé sur une avancée en saillie de la façade et selon un plan de forme incurvée.

**Calcin** : (ou sulfon) croûte superficielle dure de carbonate de chaux qui se forme à la surface des pierres calcaires sous l'action de l'air et des intempéries. Le calcin se crée lors de l'extraction de la pierre. Il constitue une couche dure et protectrice.

**Chaînage d'angle** : ouvrage vertical assemblé en harpe et réalisé en pierre ou en brique permettant de consolider la structure dans l'angle d'un mur.

**Chaperon** : recouvrement maçonné d'un mur.

**Chaux vive** : produit de la cuisson de roches calcaires plus ou moins pures, entre 950°C et 1100°C. Pour être utilisée comme liant, la chaux vive doit passer par une phase d'extinction à l'issue de laquelle on obtient de la chaux éteinte : aérienne ou hydraulique.

**Chaux aérienne** : liant obtenu par calcination du calcaire et faisant sa prise à l'air (la chaux grasse, caractérisée par une forte teneur en oxyde de calcium, s'oppose à la chaux maigre dont la teneur en oxyde de calcium est faible).

**Chaux hydraulique** : chaux éteinte ayant la propriété de faire tout ou partie de sa prise à l'eau.

**Chevrons** : pièces de bois équarri fixées sur la charpente suivant la ligne de pente du toit et qui portent les supports horizontaux de la couverture.

**Claveau / clavage** : pierre taillée en biseau, utilisée dans la construction des voûtes / assemblage de ces pierres.

**Clé de voûte** : pierre placée au sommet et dans l'axe de symétrie d'un arc ou d'une voûte pour bloquer les claveaux.

**Colombage** : voir pan de bois

**Contrevent** : volet plein extérieur en bois.

**Corniche** : couronnement en saillie d'un mur formé de moulures ou d'éléments appareillés. La corniche reçoit la sablière de charpente.

**Cordon** : élément de modénature horizontal, maçonné et mouluré, généralement en pierre et positionné en légère saillie par rapport à la façade. A ne pas confondre avec le bandeau qui présente une hauteur d'au moins 2 fois supérieure à celle du cordon. Dans l'ordonnancement, le cordon est l'élément qui sépare les différents niveaux d'élévation.

**Couronnement** : partie supérieure d'une construction (typiquement la corniche) ou d'une partie de construction.

**Coyau** : pièce de charpente conduisant à un léger infléchissement de la couverture en bas de pente couvrant la corniche.

**Croupe** : versant de toit triangulaire qui réunit les deux pans principaux.

**Déphasage thermique d'un isolant** : représente la capacité d'un matériau à retenir la pénétration de la chaleur.

**Écharpe** : pièce de bois positionnée en diagonale sur un vantail ou dans un pan de bois. Cette pièce sert à empêcher les déformations des ouvrages.

**Embarrure** : relevé de mortier entre deux tuiles de faîtage.

**Encadrement** : cadre de maçonnerie ou de bois soulignant le pourtour d'une baie.

**Encuvement ou Surcroît** : partie de maçonnerie située au-dessus du niveau de sol des combles sur laquelle repose la charpente de toiture.

**Enduit** : couche de mortier de finition destinée à protéger la maçonnerie.

**Épi de faîtage** : ouvrage (métallique ou terre cuite) placé aux extrémités des lignes de faîtage afin de garantir l'étanchéité. L'épi de faîtage remplit également une fonction décorative.

**Essentage** : revêtement de façade en matériaux de couverture (bardeaux de bois, tuiles, ardoises). L'essentage est une typologie de bardage.

**Faîtage** : ligne horizontale au sommet de la couverture

**Façon** : forme donnée à un ouvrage par le travail de l'artisan.

**Fenêtre picarde** : désigne une proportion de fenêtre de (H 1,60 X l 0,92). Elle se compose de six carreaux et d'une côte visible au centre.

**Feuillure** : angle rentrant ménagé dans le tableau d'une baie pour encasturer une porte ou un volet.

**Forme barlongue** : une fenêtre de forme barlongue présente sa longueur parallèle à l'axe vertical.

**Forme oblongue** : une fenêtre de forme oblongue présente sa longueur perpendiculaire à l'axe vertical.

**Gond** : articulation de ferronnerie assurant l'ouverture du vantail

**Gouttereau** : mur situé sous la gouttière (par opposition au mur pignon)

**Grille** : clôture faite d'éléments métalliques assemblés.

**Harpe ou harpage** : ouvrage vertical de pierres de taille ou de briques posées en alternant boutisses et panneresses. La harpe est utilisée pour les angles, les tableaux et les éléments raidisseurs (chaînes) intermédiaires.

**Hourder** : assembler grossièrement des éléments de construction au moyen de plâtre, ou de mortier.

**Imposte** : en menuiserie, l'imposte désigne la partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrants de la porte ou de la croisée; l'imposte peut être fixe ou ouvrante, battante, basculante ou pivotante, vitrée ou pleine.

En architecture, une imposte désigne le corps de moulures couronnant un piédroit ou un support vertical sans chapiteau et recevant la retombée de l'arc d'une baie.

**Jambage** : maçonnerie qui compose le montant latéral d'une baie et qui reçoit l'extrémité de la plate-bande ou du linteau, ou la retombée de l'arc.

**Jambe harpée** : chaîne verticale harpée, disposée dans le plan d'un mur afin de renforcer la rigidité de l'ouvrage

**Jambette** : terme de charpenterie désignant une petite pièce de bois légèrement inclinée qui soulage le pied de l'arbalétrier d'une ferme ou un chevron.

**Joint** : interstice entre deux éléments maçonnés comblé par du mortier.

Le joint est obtenu en mélangeant un liant (plâtre, chaux ou ciment), du sable et de l'eau.

**Lait de chaux** : chaux tamisée et délayée dans l'eau. Le lait de chaux constitue le composant principal, voire exclusif (en l'absence d'adjuvants de colorants, etc...), du badigeon.

**Lambrequin** : ouvrage décoratif placé entre les tableaux en partie sommitale d'une baie et destiné à cacher les coffres de volet roulant.

**Linteau** : partie horizontale et monolithe (minéral, bois, béton, acier...) qui ferme le haut d'une baie. A ne pas confondre avec la plate-bande qui définit un ouvrage en maçonnerie appareillée, ou avec l'arc qui se distingue en raison de sa forme courbe.

**Lisse** : désigne une cornière ou rail horizontal qui supporte les éléments ou panneaux d'un bardage.

Désigne également la lisse de la rehausse, une pièce de bois rapportée au-dessus d'une panne faîtière pour servir de support surélevé sur lequel on pose les tuiles faîtières.

Lisse peut désigner également une longue règle plate à profils incurvés, utilisée en dessin pour tracer de longues courbes.

Lisse peut désigner par analogie les membrures longitudinales des bateaux, ou toute pièce horizontale rectiligne d'une barrière, d'une clôture, d'un garde-corps de passerelle, de rampe, de balcon. Dans ce sens le mot peut s'écrire Lice.

**Loggia** : espace extérieur situé à l'étage, formant une terrasse en renforcement de la façade d'un immeuble.

**Marquise** : auvent installé en surplomb d'une entrée de maison. La marquise se caractérise par une ossature en ferronnerie, remplie de panneaux vitrés.

**Modénature** : proportions et disposition de l'ensemble des pleins et des vides ainsi que des moulures caractérisant la façade. Les modénatures peuvent contribuer au traitement ornemental de certains éléments structurels de la façade et peuvent servir à protéger du ruissellement des eaux de pluie.

**Moellon** : bloc de pierre non taillé ou partiellement taillé. Le moellon est qualifié de brut lorsqu'il n'a subi aucune taille. Le moellon est qualifié d'ébauché lorsqu'il a subi un premier dégrossissage.

Le moellon est qualifié d'équarri lorsqu'il est taillé dans la forme d'un parallélépipède. Le moellon équarri est appelé pierre de taille, lorsque toutes les faces sont planes et les arêtes parfaitement dressées. Le caillou est un fragment de moellon.

**Mortier** : mélange composé d'eau, de liant (chaux, plâtre gros, ciment) et d'une charge (sable, pouzzolane, tuileau, fibres, etc...). Il durcit au séchage et est utilisé pour lier les éléments maçonnés, ragréer, jointoyer... Le mortier est toujours utilisé en interface de blocs à maçonner.

En fonction de la nature du liant employé, le mortier sera appelé « mortier de chaux grasse », « mortier de chaux hydraulique ou aérienne », « mortier de ciment ».

**Mortier bâtard** : mortier dans lequel le liant est un mélange de chaux et de ciment.

**Mur de refend** : mur porteur formant une séparation à l'intérieur d'un bâtiment. Il répond à une raison constructive pour réduire les portées trop grandes.

**Oriel** : fenêtre en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade et soutenue par une ou plusieurs consoles (terme ancien désignant un dispositif analogue au bow-window).

**Panneau** : un panneau peut désigner des choses différentes, et de façon générale désigne tout matériau rigide, plan et relativement mince, d'épaisseur uniforme et de superficie supérieure à celle des dalles ou des carreaux.

**Panneresse** : face d'une brique ou d'une pierre, présentant la plus grande longueur. Le terme « panneresse » est couramment employé pour désigner un élément maçonné dont le plus court coté est installé dans l'épaisseur de la maçonnerie.

**Pans de bois** : ouvrage de charpente constitué de pièces de bois assemblées les unes aux autres dans un même plan et formant ossature. Ils peuvent être apparents ou recouverts. Le colombage est un pan de bois dont la composition et la mise en œuvre laissent l'ossature apparente (les colombes correspondant aux pièces verticales longues).

**Penture** : ouvrage de ferronnerie, ouvragé ou non, fixé sur un vantail et pivotant autour de l'axe du gond.

**Pergola** : treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie, au-dessus d'une terrasse, d'une allée, etc...

**Persienne** : contrevent formé d'un châssis muni de lamelles horizontales disposées en claire-voie.

**Petit-bois** : pièces de bois moulurées ou profilées destinées à soutenir les carreaux d'une baie.

**Piédroit ou pied-droit** : montant latéral portant le couvrement d'une baie

**Pierre froide** : pierre d'aspect lisse et sans rugosité, utilisée pour les constructions en contact avec l'eau.

**Pignon** : mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble (par opposition aux murs gouttereaux). Différents dispositifs peuvent être mis en œuvre : il peut être recouvert ou en wambegue (prolongement du mur formant une émergence maçonnée au-delà du niveau de la couverture).

**Plate-bande** : partie horizontale et clavée couvrant une baie. L'arc se distingue de la plate-bande en raison de sa forme courbe et du linteau (ouvrage monolithe).

**Plâtre** : liant obtenu par la cuisson du gypse.

**Plâtre gros** : plâtre de mouture grossière utilisé à l'extérieur.

**Ressaut** : se dit d'un élément en saillie d'une surface.

**Rive** : limite de toiture latérale ou de tête. La rive peut être libre lorsqu'elle émerge du nu de la façade ou en pénétration lorsque la couverture vient contre une maçonnerie.

**Ruellée** : ouvrage de mortier disposé sur l'arase d'un rampant de pignon, à l'interface avec le versant de toiture. Ne pas confondre avec le solin qui est réservé pour les toitures venant contre les maçonneries.

**Solin** : ouvrage d'étanchéité mis en œuvre à la jonction entre une couverture et une maçonnerie émergente (mur ou wambegue)

**Sommier d'arc** : claveau établi à la base d'un arc ou d'une voûte et positionné sur le piédroit.

**Soubassement** : partie basse d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments destinée à surélever le corps d'élévation. Cette surélévation répond à des enjeux techniques (isolement des remontées capillaires) esthétiques (ordonnancement) ou d'adaptation au relief.

**Tabatière** : petit châssis vitré disposé dans le même plan que la toiture et destiné à apporter lumière et ventilation aux combles.

**Tableau** : retour latéral des jambages de part et d'autre d'une baie (surface comprise entre le bâti dormant de la menuiserie et le nu du parement de la façade).

**Torchis** : mortier composé de terre grasse et de paille ou de foin coupé. Le torchis est tassé sur un lattis vertical placé entre le colombage ou les pans de bois.

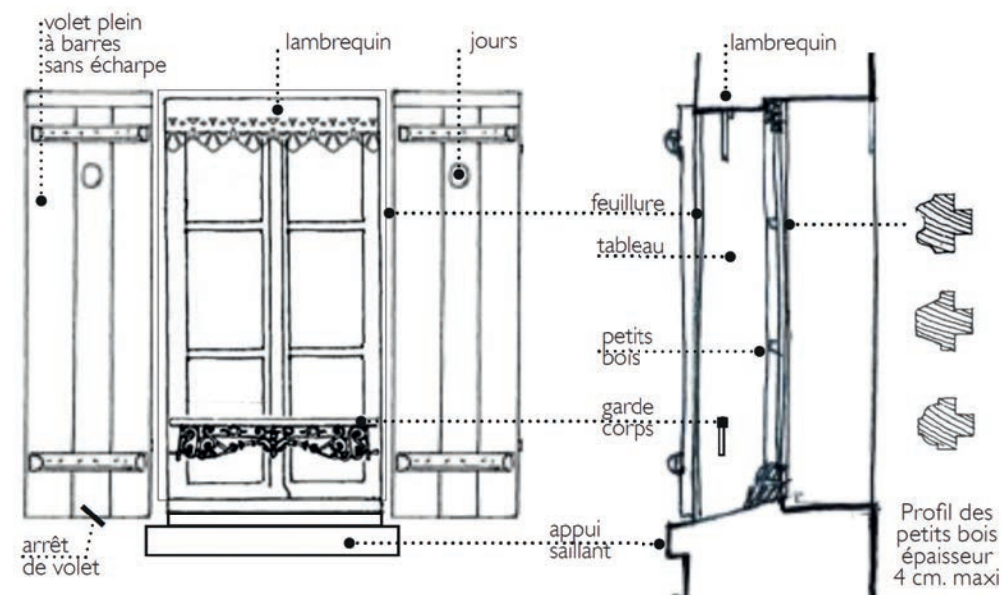
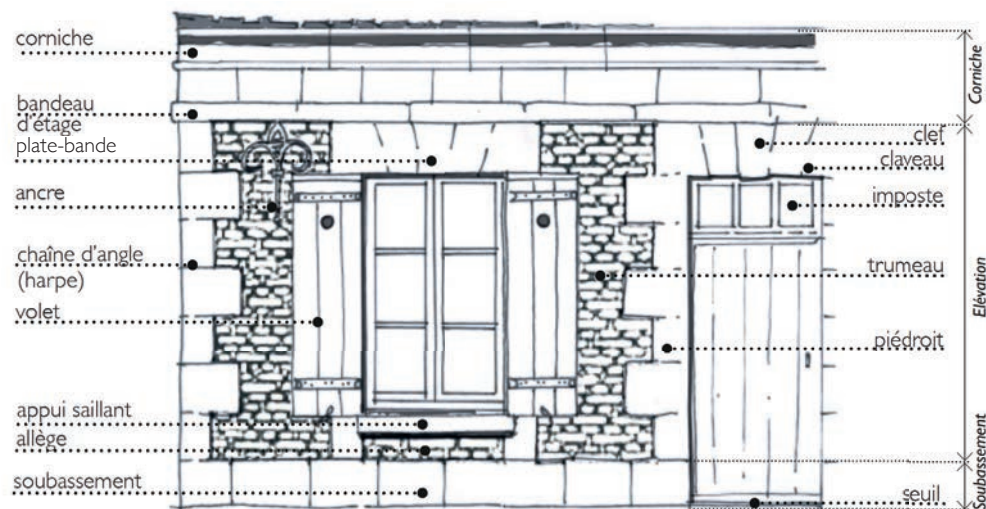
**Trumeau** : pan de mur entre deux baies.

**Vantail** : partie ouvrante d'une porte ou d'une fenêtre.



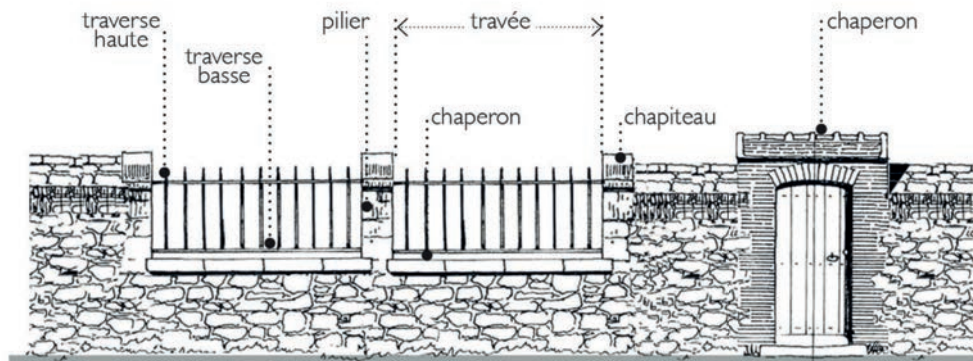
## DETAILS ARCHITECTURAUX ILLUSTRES

©Illustrations : Maisons Paysannes - CAUE 60

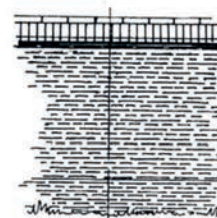
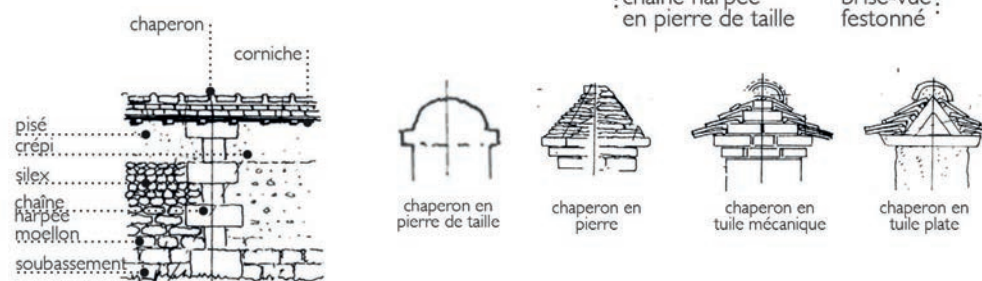
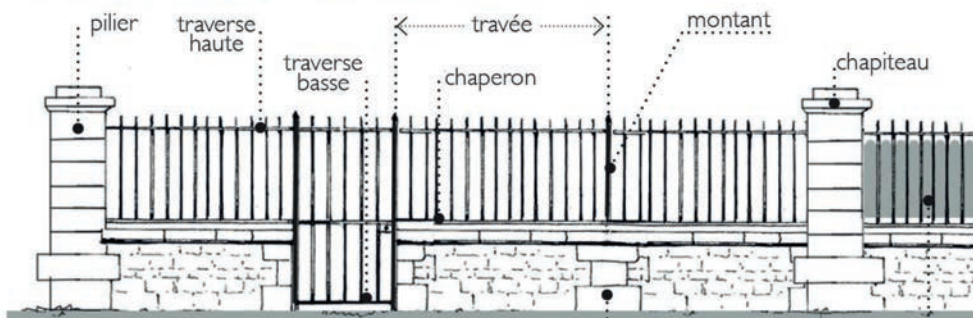


### • MUR EN MOELLON, COURONNEMENT ET PILIER EN PIERRE DE TAILLE

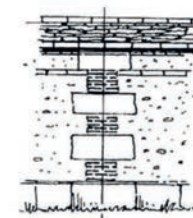
### • PORTE DE JARDIN



### • GRILLE EN FER, CARRÉ OU ROND SUR MUR BAHUT



• MUR ET CHAPERON EN BRIQUE



• MUR COMPOSITE CHAÎNE HARPÉE EN PIERRE DE TAILLE ET BRIQUE



• MUR COMPOSITE CHAÎNE HARPÉE EN BRIQUE

**Agglomération**

Une agglomération est un regroupement de bâtiments. Un hameau ou un village est une agglomération, les bâtiments isolés étant appelés les écarts.

**Amont et aval**

L'amont et l'aval sont des repères liés à l'écoulement des eaux. Le ruissellement et l'écoulement de l'eau se font d'amont en aval. Lorsqu'on se trouve face à un cours d'eau, l'amont désigne la direction de la source, et l'aval celle de l'exutoire, qui peut être un lac, une confluence ou une embouchure donnant sur la mer ou l'océan.

**Artificialisation**

Transformation d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle. Ce changement d'usage des sols, le plus souvent irréversible, a des conséquences qui peuvent être préjudiciables à l'environnement et à la production agricole.

**Bassin versant**

Un bassin versant est une portion d'espace terrestre à l'intérieur de laquelle tous les écoulements, en surface ou en profondeur, se dirigent vers le même exutoire (cours d'eau, lac ou mer).

**Biodiversité**

La biodiversité regroupe la diversité des formes du vivant, végétales et animales.

**Coteau**

Un coteau est un espace en pente situé généralement sur les flancs d'une petite colline ou en rebord d'un plateau.

**Bocage**

Un paysage de bocage est un espace semi-fermé marqué par la présence des haies vives clôturant chaque parcelle.

**Confluence**

La confluence désigne à la fois la rencontre entre deux cours d'eau et le site où se produit cette rencontre, aussi appelé le confluent.

**Corridor écologique**

Un corridor écologique est un milieu trop petit ou trop étroit pour servir d'habitat aux espèces animales, mais leur permettant de se déplacer entre deux habitats.

**Écart**

Un écart est un lieu de peuplement isolé, une maison ou une ferme n'ayant pas de voisin.

**Faubourg**

Un faubourg est un quartier péricentral, initialement construit hors du centre historique et situé à la lisière de celui-ci.

**Friche**

Les friches sont des terrains qui ont perdu leur fonction ou leur vocation, qu'elle soit initiale ou non : friche urbaine, friche industrielle, friche commerciale, friche agricole.

**Hameau**

Un hameau est une petite agglomération rurale de quelques bâtiments comprenant plusieurs foyers, distincte du chef-lieu de la commune où se situe la mairie.

**Interface**

Une interface est une bande de contact entre deux espaces de nature différente, engendrant des échanges entre ces deux espaces.

**Jachère**

Une jachère est une terre agricole temporairement laissée au repos, dans le cadre d'une rotation culturale.

**Lisière**

Zone de transition entre une formation végétale « ouverte » et une formation végétale « fermée », par exemple entre la forêt et les prairies ou les champs. Les lisières offrent des types d'habitats écologiques spécifiques, permettant à certaines espèces l'accès aux ressources des deux types de milieux.

**Lotissement**

Désigne la division d'une parcelle foncière en plusieurs lots destinés à être vendus ou loués séparément, généralement pour construire une maison sur chaque lot.

**Milieu**

Ensemble des conditions naturelles dans un espace donné.

**Mitage**

Éparpillement, sans plan d'urbanisme réellement cohérent, d'infrastructures, de zones d'habitat, de zones d'activité, dans des espaces initialement ruraux (forestiers ou agricoles).

**Openfield**

Paysage issu du système agraire dans lequel les champs sont ouverts, sans haies ni clôtures, et où les grandes cultures (céréales, betteraves sucrières ou fourragères, pommes de terre...) dominent, et l'habitat est groupé.

**Plateau**

Forme de relief constituée par une structure géologique correspondant à une topographie plane, terminée, à l'une de ses extrémités, par une dénivellation brusque (coteau, corniche, etc.).

**Renaturation**

Actions d'aménagement destinées à redonner une dimension « naturelle » à un espace perçu comme trop artificiel.

**Ripisylve**

Une ripisylve est une forêt longeant un cours d'eau (étymologiquement : forêt de rive).

**Trame brune**

La trame brune est une expression qui désigne les pratiques d'urbanisme visant le maintien ou le rétablissement de la continuité écologique des sols.

**Trame noire**

La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité.

**Trame verte et bleue**

La trame verte et bleue est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer et assurer ainsi leur cycle de vie.

**Unité paysagère**

Portion d'espace constituant un ensemble relativement homogène sur le plan de la topographie, de l'utilisation de l'espace et de la couverture végétale ou de l'occupation humaine.

**Vallée**

Espace allongé entre deux zones plus élevées ou espace situé de part et d'autre du lit d'un cours d'eau.

**Vallon**

Petite vallée avec un ruisseau s'écoulant entre deux coteaux resserrés.



# LES ADRESSES UTILES

## Communauté de Communes Thelloise

7 avenue de l'Europe 60530 Neuilly-en-Thelle | Tél. : 03 44 26 99 50  
| [www.thelloise.fr](http://www.thelloise.fr)

## Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Oise

4 rue de l'Abbé du Bos 60000 Beauvais | Tél. : 03 44 82 14 14  
| [contact@caue60.com](mailto:contact@caue60.com) - [www.caue60.com](http://www.caue60.com).

## DROITS ET FINANCEMENT

### La Région des Hauts-de-France

Dans le cadre de sa politique culturelle, la Région propose un dispositif dédié à la restauration du patrimoine rural remarquable protégé et non protégé en collaboration avec la Fondation du Patrimoine.

151 avenue du Président Hoover 59555 Lille Cedex | Tél. : 03 74 27 00 00  
| [www.hautsdefrance.fr](http://www.hautsdefrance.fr)

### La Préfecture de l'Oise

Bureau des finances locales concernant la Dotation des équipements des territoires ruraux DETR

Espace Europe 2 avenue de l'Europe 60000 Beauvais | Tél. : 03 44 06 12 34

### Le Conseil Départemental de l'Oise

Dans le cadre de sa politique territoriale sur les équipements et services à la population ainsi que sur le logement

1 rue Cambry CS 80941 60024 Beauvais Cedex | Tél. : 03 44 06 60 60  
| Direction du Logement, Politique de la Ville, Habitat | Tél. : 03 44 06 62 91

### INGE'OISE (ADTO - SAO)

INGE'OISE est un outil au service des collectivités intervenant principalement en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

36 Avenue Salvador Allende Batiment A 60000 Beauvais | Tél. : 03 44 15 37 37

### Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne (EPFLO)

PAE du Haut Villé - 28 rue Jean-Baptiste Godin 60000 Beauvais  
| Tél. : 03 44 10 20 10 | [www.epflo.fr](http://www.epflo.fr)

### Cap'Oise

Centrale d'achat public de l'Oise

224 bis avenue Marcel Dassault 60000 Beauvais | Tél. : 03 44 10 42 65  
| [www.capoise.fr](http://www.capoise.fr)

### Mairie-conseils

Posez vos questions | Tél. : 02 38 79 97 97 | [www.mairieconseils.net](http://www.mairieconseils.net)

## ARCHITECTURE

### Le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes des Hauts-de-France

Pour toute consultation d'architectes et information sur les contrats de maîtrise d'œuvre

Place François Mitterrand 59777 Euralille | Tél. : 03 20 14 61 15  
| [www.architectes.org/hauts-de-france](http://www.architectes.org/hauts-de-france)

### Conseil Régional de l'Ordre des Architectes des Hauts-de-France pôle d'Amiens

15 rue Marc Sangnier 80000 Amiens | Tél. : 03.22.92.06.83

### Maison de l'architecture de Picardie (Expositions et conférences)

15 rue Marc Sangnier 80000 Amiens | Tél. : 03 22 91 64 04  
| [www.ma-lereseau.org/picardie/](http://www.ma-lereseau.org/picardie/)

### Architectes du Patrimoine

Les Architectes du Patrimoine sont des spécialistes qualifiés du patrimoine architectural et urbain.

Place du Trocadéro et du 11 Novembre 75116 Paris | Tél. : 01 53 33 85 85  
| [www.architectes-du-patrimoine.org](http://www.architectes-du-patrimoine.org)

## URBANISME

### Direction Départementale des Territoires de l'Oise (DDT Oise)

Service de l'Habitat, du logement et du renouvellement Urbain (SHLRU)

2 Bd Amyot d'Inville BP 20317 60021 Beauvais cedex | Tél. : 03 64 58 15 00

### Club Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (CLUB PLUI)

2 Boulevard Amyot d'Inville B.P. 20317 60021 Beauvais | Tél. : 03 44 06 50 00

### Urbanistes des Hauts de France (UHdF)

Maison de l'Architecture et de la Ville Place F. Mitterrand EURALILLE 59777 Lille  
| Tél. : 03 20 14 61 15 | [www.mav-npdc.com](http://www.mav-npdc.com)

### Office Professionnel de Qualification des Urbanistes (OPQU)

97 rue du Bourg Vieux 38270 REVEL TOURDAN | Tél. : 06 43 04 20 48  
| [opqu@free.fr](mailto:opqu@free.fr)

## PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

### Fédération Française du Paysage Hauts de France

4 rue d'Houdain 62157 Allouagne

| <https://f-f-p.org/region/hauts-de-france/>

### Conseil National des Villes et Villages Fleuris

Pour les informations concernant le concours et les critères détaillés d'attribution des labels.

| [www.villes-et-villages-fleuris.com](http://www.villes-et-villages-fleuris.com)

### Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement. CPIE des Pays de l'Oise

6/8 Rue des Jardiniers 60300 Senlis | Tél. : 03 44 31 32 64 | [www.cpie60.fr](http://www.cpie60.fr)

### Oise -Tourisme

22 Place de la Préfecture 60000 Beauvais | Tél. : 03 64 60 60 60  
| [www.oisetourisme.com](http://www.oisetourisme.com)

### Conservatoire Botanique National de Bailleul

Hameau de Haendries F 59270 Bailleul | Tél. : 03.28.49.00.83 | [infos@cbnbl.org](mailto:infos@cbnbl.org)

**UNEP - Union Nationale des Entreprises du Paysage**

**Délégation Hauts-de-France**

Zone d'activités sud 2 ter rue de l'Epau 59230 Sars-et-Rosières

**Délégation régionale** | Tél. : 09 63 66 19 45 | cstephan@unep-fr.org

| www.lesentreprisesdupaysage.fr

### **PROGRAMMATION - ESTIMATION - FAISABILITÉ**

**Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP)**

La MIQCP est un organisme de conseil et d'assistance gratuits, expert et légitime. Elle a pour vocation de promouvoir la qualité architecturale des constructions édifiées pour le compte des collectivités publiques.

| Grande Arche Paroi Nord 92055 Paris La Défense Cedex | Tél. : 01 40 81 23 30

| www.miqcp.gouv.fr

**Syndicat des Programmistes en Architecture et Aménagement**

Pour toute information ou consultation de programmistes et assistants à la maîtrise d'ouvrage

| 4 avenue Recteur Poincaré 75016 Paris | sypaa@cinov.fr | www.sypaa.org

**Union Nationale des Économistes de la Construction**

Délégation Hauts-de-France

| Untec Hauts-de-France 17 chemin des Régniers 62137 Coulogne

| untecnordpicardie@untec.com | Tél. : 03 21 36 67 98

### **PATRIMOINE**

**Conservation Régionale des Monuments Historiques**

Concernant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, pour tout aménagement en espace protégé. (Abords de monuments historiques, sites classés ou inscrits, et sites patrimoniaux remarquables (SPR)).

**DRAC Hauts-de-France**

| 1 - 3 rue du Lombard CS 80016 59041 Lille Cedex

| Tél. : 03 20 06 87 58

**DRAC Amiens**

| 5 rue Henri Daussy 80000 Amiens | Tél. : 03 22 97 33 00

**Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)**

Concernant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour tout aménagement aux abords des Monuments Historiques.

| Château de Compiègne Place du Général-de-Gaulle 60200 Compiègne

| Tél. : 03 44 38 69 40 | Fax. : 03 44 40 43 74

**Inventaire et Patrimoine culturel**

La Direction de l'Inventaire et du Patrimoine culturel au Conseil régional des Hauts-de-France a pour mission de recenser, étudier et faire connaître le patrimoine urbanistique, architectural et mobilier de la région. Son centre de documentation met à disposition des ressources bibliographiques, photographiques, sonores et audiovisuelles.

| 21 Mail Albert 1er 80000 Amiens | Tél. : 03 74 27 28 13

| inventaire@hautsdefrance.fr | Contact : Christine Catteau

**Fondation du Patrimoine**

| 2 promenade Saint-Pierre des Minimes 60200 Compiègne | Tél. : 03 44 86 20 87

| corinnesteffens@fdp-picardie.com

**Vieilles Maisons Françaises**

L'association Vieilles Maisons Françaises se consacre à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager

| 93 rue de l'Université 75007 Paris | Tél. : 01 40 62 61 84

**Délégée Oise** : Mme Marie-Josée Pélle

| 36 rue de l'Hôtel de Ville 60240 Chaumont-en-Vexin | Tél. : 03 44 49 08 05

**Maisons Paysannes de France**

| 8 passage des deux sœurs 75009 Paris | Tél. : 01 44 83 63 63

**Maisons Paysannes de l'Oise - Délégation départementale de Maisons Paysannes de France.**

La délégation MPF de l'Oise est une association de sauvegarde de l'habitat rural traditionnel (Association loi 1901 à but non lucratif) qui fut fondée sur l'initiative de Raymond Bayard en 1975.

| 16 Rue Abbé Gellée 60000 Beauvais | Tél. : 03 44 45 77 74

**Sauvegarde de l'Art Français**

| 22 rue de Douai 75009 Paris | Tél. : 01 48 74 98 84

| dossiers@sauvegardeartfrancais.fr

## **ACCESSIBILITÉ - HANDICAP**

La Direction Départementale des Territoires de l'Oise

SHLRU / Cellule Accessibilité

2 Boulevard Amyot d'Inville BP 317 60021 Beauvais Cedex

Contact du correspondant responsable de la cellule Accessibilité :

Mme Stéphanie COCHET | Permanences téléphoniques les lundis, mardis et vendredis de 9h à 11h au 03 64 58 15 50

Capeb Label « Handibat »

Annuaire des artisans ayant une qualification « accessibilité » | [www.handibat.info](http://www.handibat.info)

FFB « Pro de l'accessibilité »

Annuaire des entreprises du bâtiment ayant suivi une formation "accessibilité"

| [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr)

## **ENERGIE - THERMIQUE**

ADEME Délégation de région Hauts-de-France

Pour toute information sur les performances énergétiques.

Site de Douai | Centre tertiaire de l'Arsenal 200 rue Marceline 59500 Douai

Site d'Amiens | 67 avenue d'Italie 80000 Amiens | Tél. : 03 27 95 89 70

| [www.ademe.hauts-de-france@ademe.fr](mailto:www.ademe.hauts-de-france@ademe.fr)

Agence Départementale d'Information sur le Logement dans l'Oise (ADIL)

17 rue Racine 60000 Beauvais | Tél. : 03 44 48 61 30 | Fax : 03 44 45 46 74

| [www.adil60.org](http://www.adil60.org) | [contact@adil60.fr](mailto:contact@adil60.fr)

France Rénov

| <https://france-renov.gouv.fr>

Syndicat d'énergie de l'Oise (SE 60)

9164 avenue des Censives 60000 Tillé | Tél. : 03 44 48 32 78

Pass Rénovation Hauts-de-France

Dispositif porté par la Régie régionale du Service Public d'Efficacité Énergétique (SPEE)

pour accélérer la transition énergétique et permettre à la population de se prémunir contre les risques de précarité énergétique.

55 rue de Sully 80000 Amiens | [www.pass-renovation.hautsdefrance.fr](http://www.pass-renovation.hautsdefrance.fr)

| Tél. : 08 00 02 60 80 | [contact@hautsdefrance-spee.fr](mailto:contact@hautsdefrance-spee.fr)

## **ARTISANS**

Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-France

Place des artisans CS 12010 59011 Lille | Tél. : 09 72 72 72 07

Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-France antenne de Beauvais

P.A.E. du Tilloy 3 Rue Léonard de Vinci B.P. 10691 60006 Beauvais

| Tél. : 09 72 72 72 07

Fédération Française du Bâtiment de l'Oise

240 avenue Marcel Dassault 60000 Beauvais

| Tél. : 03 44 06 15 00 | Fax : 03 44 06 15 06 | [www.ffb-oise.ffbatiment.fr](http://www.ffb-oise.ffbatiment.fr)









# CHARTRE DE COULEURS

La charte chromatique rassemble les différentes couleurs relevées sur le territoire pour les couvertures, les façades et les menuiseries. Toutefois, il s'agit de coloris de référence pouvant être nuancés suivant la nature du matériau de support ainsi que son orientation (soleil, pluie).

Le nuancier est donné à titre indicatif, il doit être adapté pour chaque projet en accord avec le service instructeur de la collectivité et avec l'Architecte des Bâtiments de France quand il est consulté.

## RECOMMANDATIONS

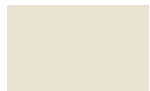
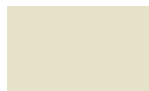
- Exclure les couleurs noir et blanc pur, et éviter la généralisation de la couleur gris anthracite ;
- Sur le bois, ne pas appliquer de vernis et de peintures étanches à la vapeur d'eau ;
- Préférer les finitions mates aux finitions brillantes qui reflètent trop la lumière et vieillissent mal ;
- Peindre de préférence les menuiseries d'une couleur d'un ton plus clair que les portes et les volets ;
- En cas de façade ordonnancée, nuancer la teinte de la porte d'entrée, plus soutenue que celle des volets et menuiseries, soulignant ainsi la composition de la façade ;
- Tenir compte des matériaux existants pour choisir une couleur (pierre, enduit, brique, fer, bois), des coloris existants sur les façades environnantes et de la dimension de la surface à traiter ;
- Choisir des couleurs permettant un équilibre chromatique entre les murs (enduit, pierre, brique) et les menuiseries, volets, portes et clôtures ;
- Employer les enduits et badigeons ocrés avec précaution en respectant les teintes locales.

### Pour information

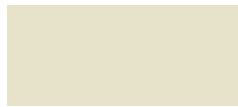
Nuancier : Malgré le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

## Couleurs recommandées à titre indicatif

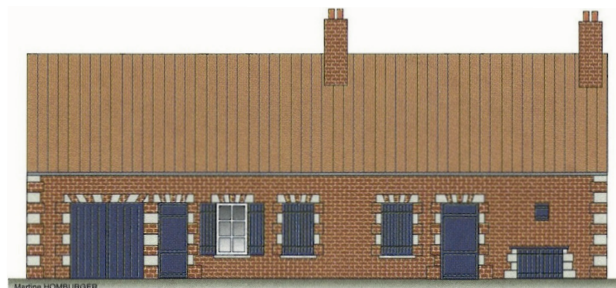
### .....Portails, ferronneries, menuiseries, volets et portes .....

|                         |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Couleurs pastel         |   |   |   |   |   |
|                         | <b>RAL 9001</b><br><i>Blanc crème</i>                                               | <b>RAL 1013</b><br><i>Blanc perlé</i>                                               | <b>RAL 7004</b><br><i>Gris signalisation</i>                                        | <b>RAL 6027</b><br><i>Bleu pastel</i>                                               | <b>RAL 6019</b><br><i>Vert pastel</i>                                                |
| Couleurs intermédiaires |  |  |  |  |  |
|                         | <b>RAL 1015</b><br><i>Ivoire clair</i>                                              | <b>RAL 7003</b><br><i>Gris mousse</i>                                               | <b>RAL 4009</b><br><i>Violet pastel</i>                                             | <b>RAL 5014</b><br><i>Bleu pigeon</i>                                               | <b>RAL 6021</b><br><i>Vert pâle</i>                                                  |
| Couleurs franches       |  |  |  |  |  |
|                         | <b>RAL 3011</b><br><i>Rouge brun</i>                                                | <b>RAL 7013</b><br><i>Gris brun</i>                                                 | <b>RAL 4007</b><br><i>Violet pourpre</i>                                            | <b>RAL 5022</b><br><i>Bleu nuit</i>                                                 | <b>RAL 6005</b><br><i>Vert mousse</i>                                                |

### .....Façades .....

|                                                                                                                                                              |                                                                                       |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          |   | Couleur de la pierre :<br><i>du beige clair au beige foncé</i>                        |
|                                                                         |  | Couleur de la pierre meulière :<br><i>de l'ocre beige du plus clair au plus foncé</i> |
|                                                                         |  | Couleur de la brique :<br><i>de l'orange foncé au brun rouge</i>                      |
| Les enduits se rapprochent des teintes naturelles des matériaux traditionnels : la pierre de Saint-Maximin, la pierre meulière, ou la brique traditionnelle. |                                                                                       |                                                                                       |

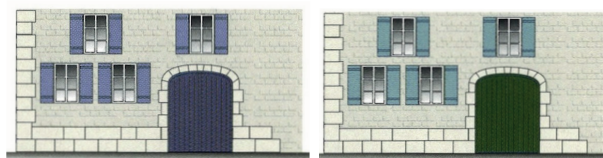
## Couleurs relevées sur les typologies remarquables du territoire



Propositions d'harmonie :



Les maisons en brique



Les maisons en pierre



Les maisons en pans de bois

Portails, ferronneries, menuiseries, volets, et portes

|                         |                         |                         |                          |                         |                                |                          |                         |                        |                            |                          |                          |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                         |                         |                         |                          |                         |                                |                          |                         |                        |                            |                          |                          |
| RAL 9001<br>Blanc crème | RAL 6027<br>Bleu pastel | RAL 5014<br>Bleu pigeon | RAL 6019<br>Vert pastel  | RAL 9001<br>Blanc crème | RAL 7004<br>Gris signalisation | RAL 9016<br>Blanc trafic | RAL 6019<br>Vert pastel | RAL 8025<br>Brun pâle  | RAL 4009<br>Violet pastel  | RAL 7040<br>Gris fenêtre | RAL 6021<br>Vert pâle    |
|                         |                         |                         |                          |                         |                                |                          |                         |                        |                            |                          |                          |
| RAL 7003<br>Gris mousse | RAL 6033<br>Vert menthe | RAL 5000<br>Bleu violet | RAL 6021<br>Vert pâle    | RAL 1014<br>Ivoire      | RAL 4005<br>Bleu lilas         | RAL 6027<br>Bleu pastel  | RAL 6021<br>Vert pâle   | RAL 7013<br>Gris brun  | RAL 4007<br>Violet pourpre | RAL 5014<br>Bleu pigeon  | RAL 6025<br>Vert fougère |
|                         |                         |                         |                          |                         |                                |                          |                         |                        |                            |                          |                          |
| RAL 3011<br>Rouge brun  | RAL 6028<br>Vert pin    | RAL 5022<br>Bleu nuit   | RAL 6025<br>Vert fougère | RAL 7003<br>Gris mousse | RAL 4007<br>Violet pourpre     | RAL 5014<br>Bleu pigeon  | RAL 6005<br>Vert mousse | RAL 3011<br>Rouge brun | RAL 5022<br>Bleu nuit      | RAL 5008<br>Bleu gris    | RAL 6005<br>Vert mousse  |

Pans de bois

La protection des pans de bois apparents s'effectue soit au moyen d'une peinture ou d'une lasure permettant d'assurer le cycle de respiration du bois (en retenant une couleur du nuancier présenté ci-dessus), soit par application d'une composition à l'huile de lin en 2 à 3 couches, qui permet de conserver une teinte de bois naturel.



# LES MAISONS RURALES



## IMPLANTATION

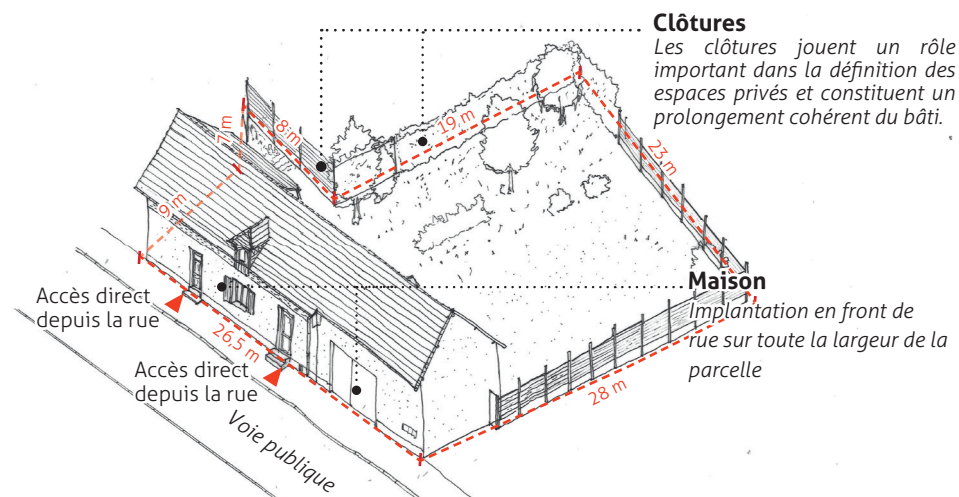


Situation d'insertion d'une maison rurale, Puiseux-le-Hauberger - description au dos

## Généralités

Les maisons rurales s'établissent dans les franges des bourgs anciens, assurant aujourd'hui la transition avec des quartiers plus récents. Elles apparaissent le long des rues, accolées les unes aux autres. Dans les hameaux et anciennes grandes fermes, aujourd'hui démembrées, elles peuvent être orientées avec pignon sur rue ou encore à mi-parcelle. Un mur de clôture assure alors la continuité bâtie en front de rue, tout en ménageant un accès de largeur mesurée encadré par des piliers. La disposition de ces ensembles de bâti et murs de clôture révèle leur histoire. Leur ruine ou disparition (et apparition des constructions nouvelles) contrarient la lecture du paysage villageois. La maison rurale se caractérise par un volume simple, en longueur, sur un seul niveau. Elle est surmontée d'un comble autrefois utilisé pour le stockage des denrées, plus tardivement aménagé et éclairé par sa lucarne gerbière et un châssis de toit. Cette typologie fait appel à des techniques de construction rudimentaires et produit une architecture vernaculaire, non composée. Les matières locales présentes à travers les siècles, créent la tradition : briques ou moellons en soubassement, pans de bois/torchis ou encore briques et moellons enduits en élévation, puis couronnement\* en charpente ou corniche en briques. En couverture, au fil des siècles, la petite tuile a succédé au chaume.

## ORGANISATION





# LES MAISONS RURALES

## Façade

- La façade n'est pas ordonnancée : la symétrie n'est pas recherchée, elle exprime les usages simples (protection, accès, éclairage et ventilation). Les ouvertures sont généralement disposées sans composition.
- Les murs sont montés à l'économie, en matériaux locaux. Trois techniques selon le lieu : le **pan de bois avec remplissage en torchis**, la **maçonnerie en moellons tout-venant** (enduite « à pierre vue\* » à la chaux) ou le **mur en briques**, les trois pouvant se compléter.
- Le chaînage\* vertical est fait par harpage\* en pierre ou brique en angles et sous appuis et horizontalement en corniche. Des tirants tendus de part en part au niveau du plancher haut, sont visibles à travers des ancres en façade. Le pan de bois possède sa propre logique structurelle.
- Le soubassement en silex ou briques hourdées\* à la terre ou chaux est souvent sans joint afin de laisser s'évaporer l'humidité qui monte du sol par capillarité. Le ciment qui est parfois mis en place aujourd'hui, et qui vient déranger cette disposition de ventilation des murs, est à bannir.

## Lucarne

- Les lucarnes peuvent être de différents types. Dans cet exemple, il s'agit d'une lucarne à croupe, dite capucine, avec un encorbellement bois en saillie de la façade.

## Toit

- Un toit long ou une suite de plusieurs toits, qui fractionnent le volume en créant des niveaux non-alignés, sans ouvertures sauf rares lucarnes pour hisser les récoltes au grenier.



## Recommandations

Pour respecter le caractère de la maison rurale lors d'une réhabilitation, il convient d'observer volumes, matériaux et façons pour comprendre la logique constructive. Il ne faut jamais oublier que chaque élément peut participer à la stabilité de l'ensemble du bâti.

- Ne jamais introduire de ciment, matériau néfaste pour le bâti ancien car il piège l'humidité dans le mur,
- S'assurer que le sol extérieur laisse l'humidité s'évaporer et l'eau s'infiltrer,
- Recourir aux mortiers à la chaux naturelle et enduits perspirants,
- Préférer les badigeons de chaux naturelle, assainissants et moins onéreux, qui permettent de masquer des défauts,
- Limiter la création de nouvelles fenêtres, les parties pleines doivent occuper plus de surface que les ouvertures,
- Conserver les corniches en brique ou plâtre. Ne pas ajouter d'éléments étrangers à la maison rurale traditionnelle,
- Conserver les appuis de fenêtre d'origine monolithe ou brique,
- Conserver les linteaux et les volets en bois,
- Préférer les menuiseries en bois peint lorsqu'elles nécessitent d'être remplacées (mise en place double vitrage),
- Réaliser les canalisations des eaux de pluie en zinc ou en cuivre.

## Travaux d'extension du volume principal

Avant d'étendre le bâti, examiner les possibilités d'utiliser les combles et les annexes. Toute extension doit prendre en compte l'état du bâti existant, notamment dans le cas d'une surélévation qui nécessite une étude du sol et de la structure. Le cas échéant, préférer construire la nouvelle implantation dans le prolongement de la façade. L'extension doit présenter un volume plus réduit que l'existant :

- Si l'extension en longueur est impossible, envisager celle-ci en équerre (L) à l'intérieur de la parcelle,
- Harmoniser les matériaux, les couleurs, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène.

## Travaux de modification de toiture

- Préserver les châssis à tabatière d'origine dans leurs dimensions pour l'éclairage des combles aménagées,
- Préférer la petite tuile plate en matériau de couverture,
- Limiter le nombre de lucarnes et fenêtres de toit par versant.

## Travaux de modification des murs de clôtures sur rues

- Prendre en compte l'importance des murs de clôture sur rue lorsqu'ils existent en les préservant au maximum, ainsi que les piliers de portail (matériaux, hauteur et largeur du passage)



# LES MAISONS DE BOURG



## IMPLANTATION



Situation d'insertion d'une maison de bourg, Puisieux-le-Hauberger - description page suivante

## Généralités

Les maisons de bourg sont souvent édifiées en front de rue à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle. Elles s'élèvent autour des places et le long des rues du centre vers les faubourgs. Un mur gouttereau\* en pierre de taille, pour les plus riches ou plus anciennes, ou en briques soigneusement appareillées, se présente sur rue. Parfois, quand l'ensoleillement l'exige, leur pignon prend place en front de rue. Les maisons de bourg se caractérisent le plus souvent par des murs de moellons enduits. Les maçonneries sont fréquemment structurées par des blocs de pierres taillées correspondant aux chaînages\* d'angle\*, encadrements\*, harpages\*, etc.

Les façades sur rue font l'objet d'un soin particulier et sont généralement ordonnancées : alignement horizontal des linteaux et des appuis, superposition et hiérarchisation des fenêtres, appuis de fenêtres et corniches marqués, finition d'enduit soigné. Par leurs couleurs, volets et portes habillent la façade en harmonie avec le ton de la pierre, de l'enduit ou de la brique. Traditionnellement inhabité, le comble n'est éclairé et ventilé que par des châssis à tabatière de petites dimensions et plus rarement par une petite lucarne ou encore un œil de bœuf.

## ORGANISATION

### Dépendances

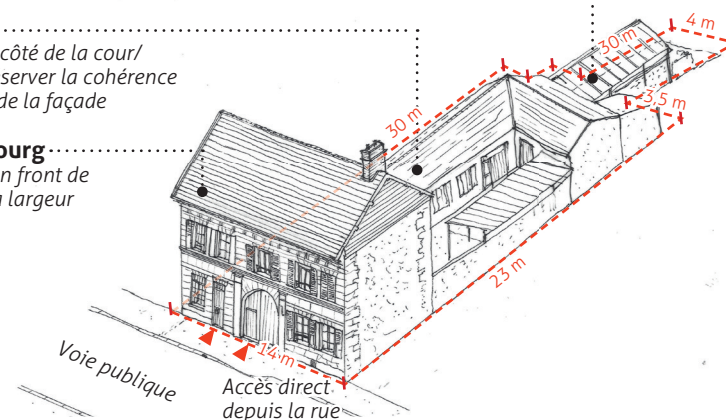
Implantation en fond de parcelle et/ou en limite séparative

### Extensions

Implantées du côté de la cour/jardin pour préserver la cohérence architecturale de la façade

### Maison de bourg

Implantation en front de rue sur toute la largeur de la parcelle





# LES MAISONS DE BOURG

## Façades

- Les maçonneries sont en pierre de taille pour les plus riches et pour les plus modestes généralement en briques ou moellons tout-venant enduits à **pierre-vue\***,
- L'ordonnement est de rigueur, la modénature marque les niveaux, les détails tels que linteaux clavés, appuis de fenêtres, pieds-droits\* et corniches sont ouvragés en fonction des moyens du propriétaire,
- Les baies du rez-de-chaussée sont généralement de taille supérieure à celles à l'étage, et sur l'ensemble de la façade, elles sont souvent axées verticalement,
- Le soubassement, en pierres froides\* ou en briques, arrête les remontées capillaires et reçoit les charges du bâti en élévation, un ressaut marque l'assise.

## Accès en général depuis la rue

- Porte cochère pouvant contenir un portillon piéton donnant accès à la cour,
- Porte avec imposte fixe d'éclairément.

## Fenêtres

- Menuiseries en bois peint, à deux vantaux, à grands carreaux et petits bois,
- Volets extérieurs en bois peint. Ils sont pleins ou demi-persiennés au rez-de-chaussée et persiennés à l'étage,
- Les baies du rez-de-chaussée peuvent faire l'objet de transformations selon leur affectation aux activités ou à l'habitat.

## Toiture

- Toiture à deux pans,
- Couverture en petite tuile plate,
- Rives droites non débordantes avec solin\* droit fin.

## Souches de cheminée

- En briques, positionnées dans le prolongement des pignons ou des murs de refend.\*



## Recommandations

### Pour la transformation des façades

- Préserver les dimensions d'origine des ouvertures et limiter la création de nouvelles fenêtres : les trumeaux\* occupent une surface plus importante que les ouvertures,
- En cas de nouvelles fenêtres, utiliser les mêmes dimensions que celles des fenêtres existantes. Rétablir l'ordonnement initial si celui-ci a été modifié : position, dimensions d'origine des fenêtres,
- Respecter l'encadrement des ouvertures, l'aspect et la pente des appuis de fenêtre,
- Conserver les modénatures et prendre soin de leurs matériaux d'origine : pierre, plâtre et brique. Ne jamais introduire de ciment industriel, source des désordres sanitaires et structurels,
- Nettoyer avec précaution les maçonneries à la brosse nylon ou à faible filet d'eau et rejointoyer au mortier de chaux naturelle,
- Recouvrir les moellons «tout-venant» des murs avec un enduit de chaux naturelle, finition lissée ou à pierre-vue.
- Ne jamais créer de soubassements en pierres plaquées ou en ciment gris. En cas d'humidité en pied de mur, veiller à ventiler le mur, jointoyer à la chaux hydraulique pure (NHL 3,5),
- Les fenêtres créées en pignon doivent être de petites dimensions et désaxées pour ne pas toucher au chaînage\* central,
- En cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint. Pour des raisons d'impact sur le paysage urbain et d'incidences sur la pérennité de la construction ancienne, l'usage du PVC est déconseillé, voire proscrit, tout comme pour les gouttières.

### Pour les travaux d'extension du volume principal

- Avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes,
- L'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la maison d'origine,
- Harmoniser les matériaux, les textures, les couleurs, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène,
- La qualité architecturale doit être travaillée pour une bonne insertion avec le bâti originel.

### Pour les travaux de modification de toiture

- Préserver les dimensions des châssis à tabatière d'origine pour l'éclairage et la ventilation des combles aménagés,
- Axer les ouvertures de toit sur les axes des fenêtres. Préférer côté jardin au côté rue, limiter leur nombre sur rue à 1 ou 2 maximum.



# LES CORPS DE FERME



## IMPLANTATION



Situation d'insertion d'un corps de ferme, Tillard - description page suivante

## Généralités

Les corps de ferme sont des ensembles bâtis souvent très anciens, dont la complexité répond aux besoins des exploitations agricoles d'antan. Les techniques constructives utilisées alors étaient simples, robustes et correspondaient au besoin précis de l'élevage et/ou de la culture pratiqués.

Le bâti est constitué de volumes généreux et d'aspect sobre. Les bâtiments s'élèvent généralement sur deux niveaux principaux et se développent autour d'une cour faiblement ouverte sur la rue. Le bâti présente une grande porte cochère sur rue dans un solide et haut mur de clôture. L'accès à la cour intérieure peut aussi traverser un volume utilitaire sur la rue et est parfois associé à un volume secondaire qui se replie en L à l'intérieur de la parcelle. L'habitation peut se trouver en alignement ou bien en fond de cour, face à l'accès.

Les murs sont montés en moellons de pierre locale, en brique ou en tout-venant. Traditionnellement, ils étaient enduits jusqu'au sol. Ces enduits, perspirants et assainissants, ont la plupart du temps été régulièrement entretenus. Le soin porté aux corps de ferme par l'application de chaux assainissante sur le bâti, se relie à la préoccupation de l'état sanitaire du bétail et des matières stockées, ce qui a permis leur bonne conservation dans la plupart des cas.

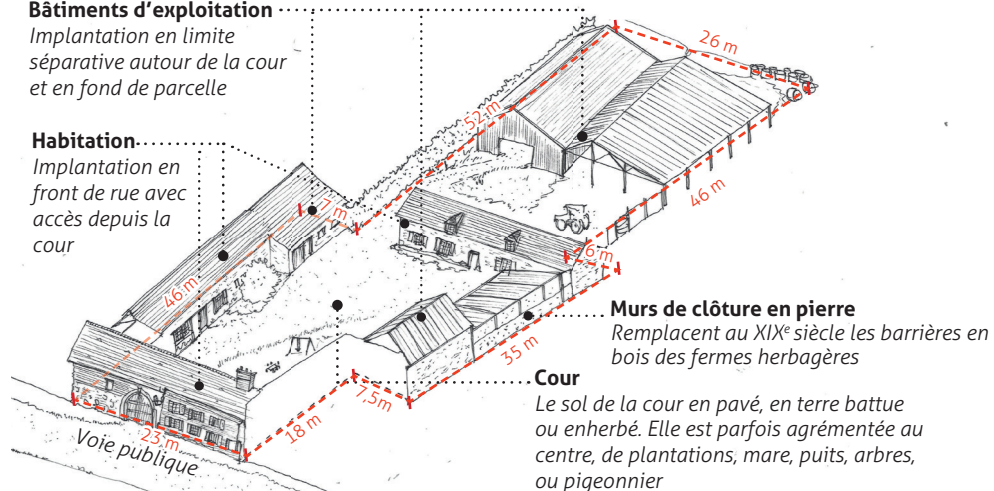
## ORGANISATION

### Bâtiments d'exploitation

Implantation en limite séparative autour de la cour et en fond de parcelle

### Habitation

Implantation en front de rue avec accès depuis la cour



### Murs de clôture en pierre

Remplacent au XIX<sup>e</sup> siècle les barrières en bois des fermes herbagères

### Cour

Le sol de la cour en pavé, en terre battue ou enherbé. Elle est parfois agrémentée au centre, de plantations, mare, puits, arbres, ou pigeonier



## LES CORPS DE FERME

### Fenêtres

- Dans le cas présenté ci-dessous, les baies ne sont ordonnancées que sur la grande maison d'habitation. Les autres, sur la longère et bâti d'exploitation, sont positionnées sur la façade selon les besoins d'usage, d'éclairage, d'aération des pièces mais aussi de stabilité,
- Lorsque l'ordonnancement existe, le traitement des ouvertures est sobre,
- Sur les maisons de ferme les plus simples, sans ordonnancement, les baies sont de dimensions utilitaires.

### Toiture

- La toiture, à deux pans de 45°, abrite des combles dont seuls sont éclairés ceux de l'habitation qui possède un surcroît en pan de bois et deux lucarnes à croupe,
- La tuile plate traditionnellement (à laquelle a succédé plus tardivement la tuile mécanique de Beauvais).

### Façades

- Les murs sont à l'origine en moellons de pierre locale avec les harpes\* aux angles. Les modifications, reprises, réparations se font postérieurement en briques. Les pieds-droits\* du porche d'entrée sont protégés par des chasse-roues en pierre froide,
- Les modénatures sont rares, seuls les éléments constructifs sont marqués : soubassement, cordon d'étage en ressaut et corniche en encorbellement,
- L'accès à la cour s'effectue soit par un portail dans le haut mur de clôture, soit comme ici, sous un porche (répondant à la construction d'un volume bâti haut plus tardif en briques),
- Le bâti présent le long de la rue, forme avec l'étable et la longère à deux niveaux, une continuité. L'imposant portail central en bois permet de pénétrer sous un arc en plein cintre, vers la cour répartissant ainsi les usages. Au bout, en équerre, une imposante maison de trois niveaux signifie la richesse de la ferme et l'organisation plus complexe des habitants.

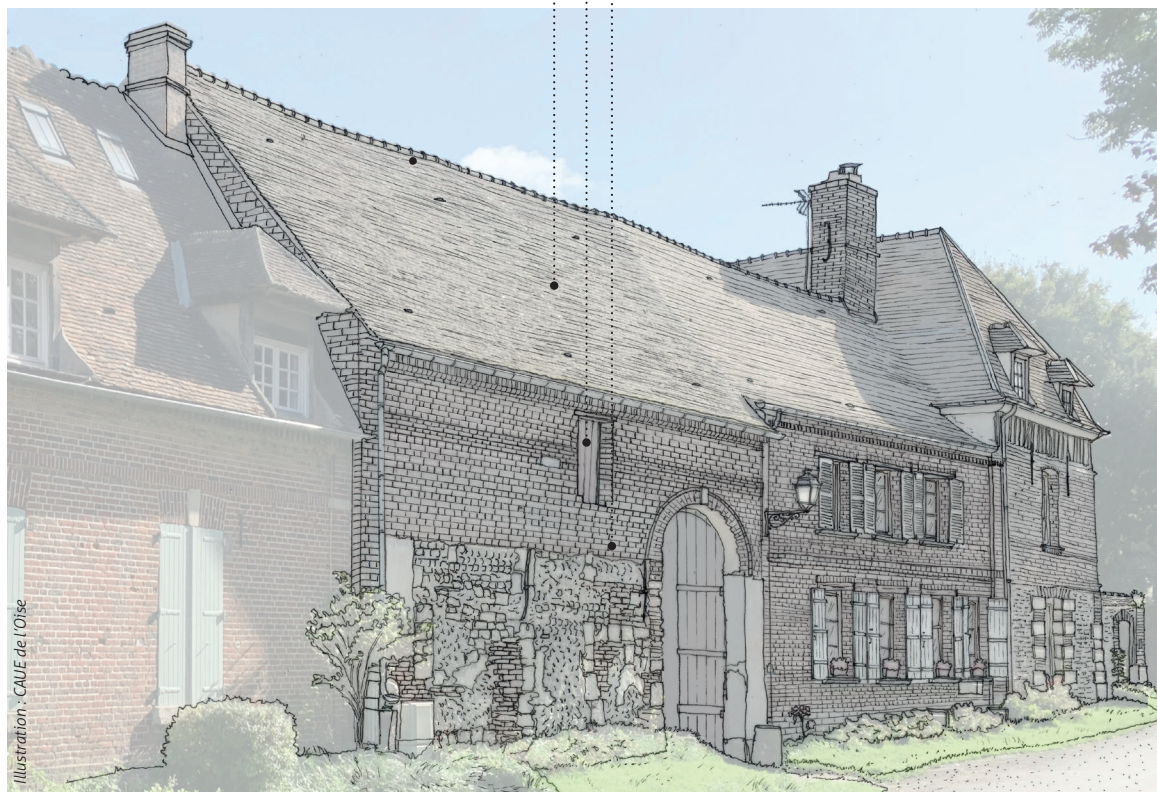


Illustration : CAUE de l'Oise

## Recommandations

### Pour la transformation des façades

- Créer au besoin, des fenêtres pouvant être plus petites que les fenêtres existantes, mais toujours plus hautes que larges (1,5 / 1),
- Entretenir et restaurer les corniches et les appuis de fenêtres,
- Bannir le ciment des enduits car trop rigide et imperméable à la vapeur d'eau, il endommage les maçonneries anciennes,
- Protéger les moellons de mur avec un enduit respirant adapté aux maçonneries anciennes (plâtre / chaux naturelle),
- Opter pour le bois peint en cas de remplacement des menuiseries,
- Mettre en place des volets pleins au rez-de-chaussée et persiennés à l'étage,
- Conserver les ferronneries et les discrets garde-corps ; ces derniers peuvent être absents au rez-de-chaussée,
- Ne pas créer d'éléments de décor qui n'existaient pas sur les maisons de ferme, tels que bandeaux, encadrements de baies,

### Pour les travaux de transformation du volume existant

- Avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison, les combles et ses annexes,
- Faire un diagnostic préalable aux travaux, étudier les éléments de la structure existants ainsi que les matériaux et techniques. Toute extension doit prendre en compte l'état du bâti existant, en particulier pour les surélévations. L'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui du bâtiment d'origine et ne pas être visible de la rue pour ne pas déséquilibrer l'aspect de l'ensemble,
- Harmoniser les matériaux, les couleurs, les textures, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène.

### Pour les travaux de modification de toiture

- Placer de préférence les nouvelles ouvertures de toit côté cour,
- Préférer la pose d'un châssis de toit discret (type tabatière) plutôt qu'une lucarne, en particulier si la toiture en présente déjà une,
- En cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser les conduits existants, sinon, implanter la nouvelle souche en briques dans la continuité d'un mur pignon ou d'un mur de refend\*,
- Conserver les tuiles plates de la toiture, panacher les tuiles neuves et les tuiles réemployées en cas de rénovation de la toiture
- Conserver les façons des corniches car elles protègent les chevrons\* et assurent l'assise de la charpente.



# LES VILLAS URBAINES



## Généralités

Situées le long d'avenues, les villas urbaines sont souvent installées dans les anciens faubourgs, sur des grandes parcelles. Leurs styles éclectiques ou néo-régionalistes, Art nouveau ou Art déco, sont fonction de la mode du moment, de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle jusque dans les années 1930. À cette époque de l'avènement du train, la villégiature se développe dans les familles bourgeoises. L'architecture s'affirme comme un faire-valoir de cette pratique et fait écho aux villas balnéaires et de villégiatures construites en quantité à la même époque. Elles illustrent la réussite et l'appartenance sociale et/ou culturelle de leurs occupants.

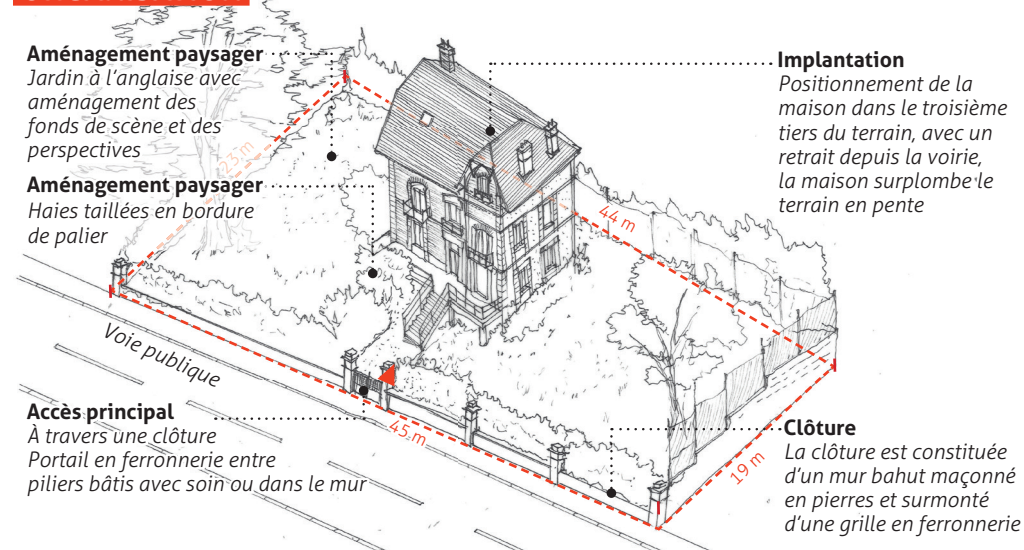
Les villas urbaines diffèrent des grandes demeures par leur composition créative, désaxée. Le caractère remarquable, voire ostentatoire, est obtenu en multipliant les effets de volumes, d'ornements et de matériaux : complexité des corps de bâtiments, formes de toitures et nombreux ouvrages accessoires (auvents, balcons, consoles, faux colombages, pierres meulières et rocaïlle...).

## IMPLANTATION



Situation d'insertion d'une villa urbaine, Cires-lès-Mello - description page suivante

## ORGANISATION





## LES VILLAS URBAINES

### Toiture

- Toiture à versants multiples avec débords à boiseries.

### Baies et fenêtres

- La superposition des baies dessinent des lignes verticales dans la composition de la façade. Les balcons en encorbellement marquent une hiérarchie dans le traitement de ces axes verticaux.
- Compartimentage des fenêtres avec la création de vantaux de proportion verticale. La présence de petits-bois dans les parties hautes rappellent le compartimentage et la proportion du rez-de-chaussée.

### La clôture

- Le portail / portillon d'entrée est ouvragé et dessiné dans le style de la villa. La clôture est constituée d'un mur bahut maçonné en brique ou en pierre, surmonté d'une grille légère ajourée. La clôture peut être doublée d'une haie pour limiter les vues sur l'intérieur du jardin.

### Façades

- Les façades des villas présentent de nombreuses baies, des décrochés, des avant-corps, de grandes cheminées...
- Les matériaux utilisés en maçonnerie peuvent être de natures diverses : briques, murs enduits, pierres de taille pour les chaînes d'angles\*, les jambages des piédroits\*, les plates-bandes\*, etc...
- Le bois comme matériau décoratif peut s'exprimer dans toute sa dimension dans l'architecture des villas urbaines (charpentes apparentes, garde-corps, menuiseries, loggias\*, bow-windows\*, lambrequins\*...).
- Les soubassements peuvent s'apparenter aux ouvrages de clôtures.



## Recommandations

### Pour la transformation des façades

- Préserver les dimensions des ouvertures d'origine,
- Respecter les matériaux composites des maisons : pierre, brique, enduit, bois, zinc, ardoise, tuile plate...,
- Entretenir l'enduit : s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un lavage au moyen d'une brosse souple (non métallique) et avec un petit filet d'eau ; s'il est fissuré, le reprendre après un piquage,
- Protéger les maçonneries en moellons gélifs avec un enduit chaux lissé,
- Veiller à ne pas recouvrir d'enduit les parties en pierres de taille ou en moellons bosselés ou layés, destinés à être vus,
- Préserver les modénatures\*, leurs profils, leurs matériaux,
- Respecter teinte, nature (argile, silico-calcaire), dimensions de la brique, ainsi que l'appareillage d'origine,
- Entretenir les seuils, les balcons, les terrasses, les bavettes de zinc, les peintures des boiseries pour empêcher l'eau de stagner,
- Entretenir les solins\*,
- En cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint et porter une attention particulière à la division des carreaux (présence de petits bois),
- Conserver les volets persiennés en bois, à 2 battants, ou les volets pliants métalliques, les entretenir et les peindre,
- Entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc (le PVC est à éviter).

### Pour les travaux de transformation du volume existant

- Avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la villa et ses annexes,
- L'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la maison,
- Harmoniser les matériaux, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension,
- Entretenir, conserver les clôtures et portails : piles, auvent charpenté, couverture en ardoise ou tuile, grilles, façons\* de chaperons (ou couronnement) favorisant l'écoulement des eaux pluviales, etc...

### Pour les travaux de modification de toiture

- Préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions et apporter un soin particulier aux formes et aux pentes de toit,
- Entretenir les auvents, les jambettes\*, les débords de toit, les réparer et les peindre,
- Ne jamais supprimer les cheminées et les souches existantes, opter plutôt pour leur réutilisation.

### Pour les clôtures

- Préserver la grille qui fait partie du paysage urbain. Elle peut être complétée par un festonnage métallique occultant.



# LES MAISONS DE L'ÈRE INDUSTRIELLE



## Généralités

Cette typologie regroupe les maisons qui s'inscrivent dans des opérations de lotissements en lien avec une activité industrielle. Cette pratique urbaine se caractérise par la construction de logements groupés, pavillonnaires ou semi-collectifs. L'essor industriel, à partir du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle impose la production importante de ce modèle d'habitation.

Le développement des cités ouvrières, inspirées par les courants hygiénistes et paternalistes - « philanthropes », répond à une volonté de fidéliser une main d'œuvre en lui procurant à proximité du lieu de production des conditions de vie meilleures. Cela permet aussi de lutter contre le phénomène de « dérobage », pratique qui consiste à recruter la main d'œuvre de l'entreprise concurrente. Ces logements, aux dimensions modestes, peuvent être ordonnés en bande ou sous forme d'ensembles lotis constitués de maisons d'aspect répétitif. Suivant le statut de l'occupant, certaines maisons peuvent présenter des caractéristiques architecturales plus élaborées, comme celles des contremaîtres, et qui présentent parfois des lucarnes en façade, des jeux de versants et de croupes (versant de toit supprimant la pointe d'un pignon) ou des auvents.

## IMPLANTATION



Situation d'insertion de maisons de cité ouvrière, Balagny-sur-Thérain

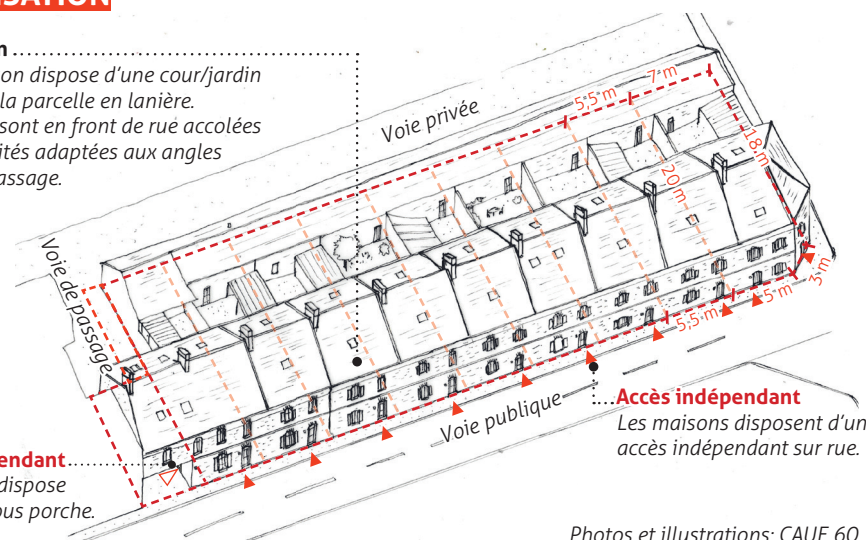
## ORGANISATION

### Implantation

Chaque maison dispose d'une cour/jardin au centre de la parcelle en lanière. Les maisons sont en front de rue accolées et les extrémités adaptées aux angles et voies de passage.

### Accès indépendant

Une maison dispose d'un accès sous porche.



**Accès indépendant**  
Les maisons disposent d'un accès indépendant sur rue.

Photos et illustrations: CAUE 60



## LES MAISONS DE L'ÈRE INDUSTRIELLE

### Façades

- Les façades de ces maisons sont conçues pour être faciles à édifier puis à entretenir dans la durée d'où leurs façons répétitives,
- Les éléments de modénature\* tels que bandeaux\*, corniches\*, encadrements\* et linteaux\*, marquent les façades, non pas à des fins décoratives mais parce qu'ils jouent leur rôle structurel (chaînage\*, consolidation) ou sanitaire (éloignement de l'eau de pluie). Ces éléments s'inscrivent dans la recherche de rationalité de l'époque industrielle, plutôt que de l'ornementation.
- Les soubassements sont principalement en brique à ressaut ou protégés par un enduit bâtard (mélange de ciment prompt naturel et de chaux),
- Les détails, (briques appareillées, clés de clavage\* et appuis de fenêtre en pierre, ferronneries...) animent les façades et en cassent la monotonie répétitive.

### Toiture

- Les toits 35° à 45° sont usuellement recouverts par de la tuile mécanique rouge de Beauvais.

### Souches de cheminée

- Elles sont répétitives, relativement au nombre des logements. Elles regroupent parfois plusieurs conduits,
- Elles sont le plus souvent en briques, placées régulièrement au droit des murs de refend\*.

### Fenêtres et volets

- Les baies sont souvent de taille unique et à deux vantaux,
- Les linteaux\* sont métalliques ou clavés\* en briques. - Les volets sont pleins au rez-de-chaussée et persiennés à l'étage. Ils sont en bois peint ou métalliques repliés en tableau,
- Les garde-corps d'étage sont simples, en fer.



## Recommandations

### Pour la transformation des façades

- Préserver les dimensions des ouvertures d'origine et porter une attention particulière à l'équilibre de la façade dans le cas de création de fenêtres,
- Veiller à ne pas recouvrir d'enduit la pierre de taille, les pierres dures (seuil, appui de fenêtre) ni la brique, destinées à être vues,
- Ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou ciment,
- Entretenir les différents matériaux des murs et des encadrements selon leurs caractéristiques d'origine. La peinture sur ces éléments est à éviter. Un nettoyage simple à la brosse suffit. Les joints doivent être repris en cas de nécessité. Un badigeon de chaux naturelle peut être appliqué sur les enduits en place.
- En cas de remplacement de menuiseries, utiliser de préférence le bois peint. Les montants doivent rester de petite section et les proportions respectées comme celles des menuiseries d'origine,
- Conserver les volets en bois peint, pleins, à deux battants, sans écharpe (Z) ou les persiennes métalliques pliantes, peintes,
- Entretenir ou remplacer les gouttières et descentes d'eaux pluviales en zinc.

### Pour les travaux de transformation du volume existant

- Avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant (la taille réduite des parcelles, ainsi que l'unité de l'ensemble architectural, limitent en général les possibilités d'extension),
- L'extension doit présenter un volume et des dimensions réduites par rapport à la maison, et respecter l'intégrité de cette dernière,
- Harmoniser les matériaux, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et les transformations envisagées.

### Pour les travaux de modification de toiture

- Préserver les ouvertures de toit, si possible comme à l'origine, dans leurs dimensions,
- Conserver les débords de toit, entretenir les éléments en bois,
- Conserver les pentes et les formes de la toiture,
- Éclairer les combles par une fenêtre en pignon si nécessaire,
- Utiliser les cheminées et les souches existantes pour les différents conduits d'évacuation / ventilation,
- Privilégier, en couverture, la tuile mécanique rouge-orangé par respect de l'époque de construction de la maison.



# LES CLÔTURES

Un lien entre l'espace privé et public



## Généralités

En séparant le domaine privé de l'espace public, les clôtures sur rue assurent une continuité avec les façades des habitations et des annexes situées en alignement. Les murets sont généralement surmontés de fines ferronneries, souvent d'une teinte assortie aux menuiseries et volets de l'habitation. Les portails sont pour la plupart similaires et en harmonie avec l'architecture de la maison. Il en est de même pour les portillons destinés à l'accès piéton qui doivent rester en cohérence avec le dispositif de clôture. Les nouveaux matériaux rompent parfois avec l'identité des lieux et n'apportent pas de cohérence d'ensemble. Les haies séparatives contribuent à réinsérer la nature en ville, à la non artificialisation\* des sols, et favorisent le lien végétal en milieu urbain essentiel pour assurer la préservation de la biodiversité. Elles participent aussi à la qualité paysagère de l'espace public.

## SPÉCIFICITÉS CONSTRUCTIVES

- Traditionnellement, les murs sont montés avec de la brique, du grès, du silex ou de la pierre calcaire en moellon. Les appareillages des murs construits en pierre et moellon calcaire ont une grande importance visuelle.
- Les portails et portillons sont communément en ferronnerie, à barreaudage vertical avec éventuellement une partie basse pleine, alignée sur la hauteur du muret. Ils peuvent aussi être en bois peint. Ces éléments sont le plus souvent encadrés par des piliers maçonnés en pierre ou en brique
- En pied de mur, la présence d'arbustes, couvre-sols et plantes vivaces, enrichit l'architecture des clôtures et contribue à la présence de la nature en ville, ainsi qu'à la préservation de la biodiversité



## LES CLÔTURES : Un lien entre l'espace privé et public



### Recommandations

#### Pour les clôtures en murs maçonnés

- Préserver les anciens murs.
- Réaliser des murs de clôture qui s'harmonisent avec la maison et les murs du bâti voisin (hauteur, appareillage, matériaux, couvrement). Pour réparer un mur, observer le type de matériau utilisé, son appareillage, la qualité des joints. Restaurer les piles\* et autres ouvrages annexes.
- Utiliser beaucoup plus de moellons que de mortier, surtout sur les murs non enduits ou à pierre vue (enduit laissant quelques pierres apparentes).
- Mettre en place des chaînages en pierre pour consolider le mur si sa longueur est importante.
- Veiller à conserver la même mise en œuvre sur toute la hauteur du mur.
- Protéger la maçonnerie par un enduit couvrant dans certains cas (sans ciment).
- Ne pas utiliser les enduits à base de ciment, trop rigides et imperméables, qui ne conviennent pas aux maçonneries anciennes. Appliquer un enduit à la chaux qui laisse respirer les murs en moellons de pierre, ou en brique.
- Être attentif à la couleur du mortier qui s'éclaircit en séchant : éviter les mortiers trop blancs en veillant à la teinte des sables utilisés.
- Protéger la tête du mur par un chaperon\* en harmonie avec ceux des murs alentours (maçonné, dalle en saillie, tuile mécanique).
- Éviter l'emploi de matériaux non locaux et industriels.
- Les recommandations contenues dans les fiches de typologies (fiches 2 à 6) sont applicables aux murs de clôture en pierre qui doivent rester en pierre apparente ou à pierre vue.

#### Création ou modification d'une clôture

- Privilégier ou édifier la clôture dans la tradition des murs de cette typologie : avec les matériaux similaires à ceux des murs de la maison afin d'assurer la continuité visuelle de la rue. Éviter la profusion de matériaux.
- Exclure les clôtures en panneaux de ciment et celles mettant en œuvre des bâches en tissu plastifié pour leurs impacts visuels et paysager, ainsi que les dispositifs faisant obstacle à l'écoulement des eaux et à la préservation de la biodiversité
- Dans l'environnement naturel, préférer les haies champêtres (éventuellement complétées d'un grillage souple), en privilégiant les feuillus qui évoluent avec les saisons.
- Envisager l'absence de clôture lorsque les abords sont aménagés par des talus plantés ou des arbustes.

#### Grilles et portails

- Choisir la teinte des ferronneries ou du bois à partir du nuancier de la fiche « charte de couleurs » et en harmonie avec celles appliquées sur l'habitation.
- Entretenir les éléments de portails anciens pour conserver la qualité des ferronneries.
- Appliquer la même couleur sur les quincailleries et bois d'un même ensemble.
- Créer des grilles et des portails sobres, en bois ou en ferronnerie, pleins, avec des barreaux droits et fins ou à lames verticales. Limiter les formes courbes, préférer les portails droits.



## LES CLÔTURES : Un lien entre l'espace privé et public

### RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES

La plantation des pieds de mur participent à la qualité de l'espace public et souligne l'architecture. Elles permettent également de limiter les remontées d'humidité dans les maçonneries anciennes. La large palette végétale permet de planter dans pratiquement tous les types de sols. L'exposition (soleil, ombre), le type de sol (acide, calcaire...), doivent orienter le choix des plantations : la bonne plante au bon endroit !

#### Accompagner la minéralité

Les plantations de vivaces peuvent être accompagnées de bulbes. Ceux-ci tout comme les vivaces peuvent rester en place plusieurs années. Les vivaces seront taillées à la fin de l'hiver pour limiter les dégâts dus au gel et les touffes peuvent être divisées tous les trois à cinq ans. Le massif de vivaces doit avoir une couleur dominante déclinée en un camaïeu. On peut également utiliser un duo de couleurs mais il faudra toujours une teinte dominante.



Les plants d'une même espèce sont généralement plantés en nombre impair et groupés pour faire masse. Pour animer un massif, il faut jouer sur les hauteurs et sur les volumes. Les blancs éclaircissent les zones ombragées et réveillent la composition tandis que les couleurs sombres donnent de la profondeur à l'ensemble.

#### Animer les clôtures

Pour donner de la verticalité à la composition, quelques plantes grimpantes peuvent être palissées sur la clôture, type glycines, rosiers, chèvrefeuilles...

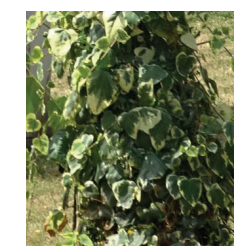
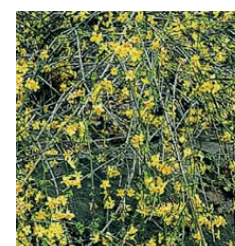
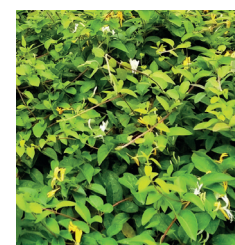
#### Pailler les massifs

Afin de limiter le désherbage et l'apport en eau, les massifs peuvent être couverts d'une couche de paillage (+/- 7cm). Celle-ci peut être minérale (tuiles ou ardoises concassées) ou végétale (écorce de pin, chanvre, miscanthus, ...). C'est aussi l'occasion de valoriser les déchets verts par l'utilisation du broyat des branches et branchages.



#### Quelques grimpantes :

Clématite, chèvrefeuille, rosier, glycine, bignone, jasmin d'hiver, faux-jasmin (jasmin étoilé), lierre...



# LES CLÔTURES : listes de plantes pour végétaliser les pieds de mur

| Nom français                     | Nom latin                         | Hauteur (cm) | Exposition | Feuillage | Période de floraison | Fleur | Type de sol (frais, sec, acide...)  | Intérêt / remarque                         |  |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------|------------|-----------|----------------------|-------|-------------------------------------|--------------------------------------------|--|
| Alchemille                       | <i>Alchemilla mollis</i>          | 40           | ☀️ ●       | P         | IV - VI              | 🌸     | Frais et riche                      | Feuillage                                  |  |
| Aster                            | <i>Aster</i>                      | 60           | ☀️ ●       | C         | VI - XI              | 🌸     | Léger, frais et drainé              |                                            |  |
| Bergenia à feuilles cordées      | <i>Bergenia cordifolia</i>        | 20           | ☀️ ☀️      | P         | IV-VI                | 🌸     | Humide, caillouteux, argileux       | Il existe des feuillages pourpres          |  |
| Céraiste tomenteux               | <i>Cerastium</i>                  | 20           | ☀️         | P         | IV - VI              |       | Sableux, calcaire, argileux         | Feuillage argenté                          |  |
| Corbeille d'argent               | <i>Iberis sempervirens</i>        | 25           | ☀️         | P         | III - X              | 🌸     | Drainant, sols pauvres              |                                            |  |
| Corbeille d'or                   | <i>Aurinia saxatilis</i>          | 20           | ☀️         | P         | IV - VI              | 🌸     | Sec, pauvre et drainé               | Feuillage vert argenté                     |  |
| Épiaire de Byzance               | <i>Stachys byzantina</i>          | 20           | ☀️ ●       | P         | VII - IX             | 🌸     | Sec, bien drainé                    | Feuillage gris                             |  |
| Erigeron (ou Vergerette)         | <i>Erigeron</i>                   | 40           | ☀️         | P         | V - X                | 🌸     | Sec, calcaire, léger, sableux       | Plante de rocaille sèche                   |  |
| Fougère (de nombreuses variétés) |                                   | 80           | ●          | SP        | /                    |       | Frais, humide, léger, drainé        | Feuillage                                  |  |
| Géranium vivace                  | <i>Geranium</i>                   | 30           | ● ☀️       | C         | V - XI               | 🌸     | Tous types                          |                                            |  |
| Grand sedum                      | <i>Sedum spectabile</i>           | 40           | ☀️ ●       | C         | VIII - X             | 🌸     | Calcaire et pauvre, drainé          | Plante grasse                              |  |
| Hellébore (rose de Noël)         | <i>Helleborus</i>                 | 30           | ☀️ ●       | SP        | XI - III             | 🌸     | Tous types de sols                  | Grande diversité de couleurs et floraisons |  |
| Hemerocalle                      | <i>Hemerocallis</i>               | 50           | ☀️ ●       | C         | VI - VIII            | 🌸     | Tous types de sols                  |                                            |  |
| Hostas                           | <i>Hosta</i>                      | 25           | ● ☀️       | C         | VI - IX              | 🌸     | Frais, humide, riche                | Feuillage panaché, bleu ou vert            |  |
| Iris                             | <i>Iris germanica</i>             | 80           | ☀️         | SP        | V - VI               | 🌸     | Sol bien drainé, neutre ou calcaire | Peu d'entretien, feuillage intéressant     |  |
| Lavande                          | <i>Lavandula angustifolia</i>     | 30           | ☀️         | P         | VI - IX              | 🌸     | Drainé                              | Plante aromatique                          |  |
| Marguerite                       | <i>Leucanthemum</i>               | 80           |            | C         | VI - X               |       | Riche, bien drainé                  | Nombreuses variétés                        |  |
| Phlox                            | <i>Phlox paniculata</i>           | 20           | ☀️ ●       | C         | IV - IX              | 🌸     | Riche, drainé et humifère           |                                            |  |
| Pulmonaire                       | <i>Pulmonaria officinalis</i>     | 20           | ● ☀️       | SP        | III - V              | 🌸     | Frais, humifère, lourd et riche     | Plante mellifère                           |  |
| Romarin                          | <i>Rosmarinus officinalis</i>     | 75           | ☀️         | P         | VI - VIII            | 🌸     | Drainant, caillouteux, pauvre       | Plante mellifère et aromatique             |  |
| Rose trémière                    | <i>Alcea rosea</i>                | 150          | ☀️ ●       | C         | VI - XI              |       | Calcaire, drainé                    | Se ressème facilement toute seule          |  |
| Séneçon cinéraire                | <i>Senecio cineraria</i>          | 30           | ☀️ ●       | C / PC    | VII - IX             | 🌸     | Neutre, fertiles et travaillés      | Feuillage grisé et sensible au gel         |  |
| Thym couché                      | <i>Thymus praecox (serpyllum)</i> | 10           | ☀️         | P         | VI - VIII            | 🌸     | Sec, léger et pauvre                |                                            |  |
| Tradescantia de Virginie         | <i>Tradescantia x Virginiana</i>  | 70           | ☀️ ●       | C         | VI - VIII            | 🌸     | Frais, bien drainé                  |                                            |  |
| Valériane des jardins            | <i>Centranthus ruber</i>          | 80           | ☀️ ●       | C         | V - IX               | 🌸     | Bien drainé                         | Se ressème facilement toute seule          |  |
| Véronique (Hebe)                 | <i>Veronica</i>                   | 80           | ☀️ ●       | P         | V - IX               | 🌸     | Argileux/calcaire, drainé           | Doit être protégée du gel                  |  |



# LES HAIES ET ARBRES

## Le végétal au cœur des villes et villages



### HAIE TAILLÉE OU HAIE LIBRE ?

Il existe plusieurs types de haies : la haie taillée, composée d'arbustes supportant les opérations de la taille régulière, à l'inverse de la haie libre dans laquelle les arbustes se développent de façon spontanée, avec une taille limitée. La première demande bien entendu plus d'entretien (taille annuelle) et profite moins à la faune, mais permet de structurer un espace et de limiter l'emprise nécessaire à la plantation (largeur de 0,50 à 1m, en comparaison à une haie libre large de 2,5 à 4m).

Il faut également dissocier l'origine des végétaux entre des espèces locales, qui poussent naturellement dans nos régions et des essences exotiques ou horticoles, cultivées pour leurs caractéristiques paysagères (floraisons, couleurs...).



### Généralités

Bien qu'elle soit généralement implantée sur le domaine privé, la haie forme une des composantes du paysage urbain avec un impact direct sur l'espace public.

Elle participe à la présence de la nature en ville, à la désimperméabilisation des sols et offre des refuges pour une faune variée. Les haies mitoyennes constituent par ailleurs des clôtures efficaces.

Isolés ou en groupe, les arbres sont des marqueurs du territoire et animent le paysage communal. Ils sont pour certains les témoins des activités passées (saules émondés, vieux pommiers) ou tout simplement caractéristiques des paysages encore très champêtres (beaucoup se distinguent en cœur de pâture).

### LES ARBRES

Plantés par l'homme, les raisons de la présence des arbres sont à rechercher dans l'utilisation qu'en faisaient nos ancêtres. De plus ils sont d'excellents indicateurs du type de milieu : noyers dans les plaines, frênes et saules têtards dans les vallées alluviales, pommiers correspondant aux traces d'anciens vergers.

Comme les haies, il existe des arbres d'espèces locales, qui poussent naturellement dans nos régions ou bien des arbres dit d'ornement (cerisiers, érables japonais...). Il convient de préconiser un élagage approprié pour les conserver le plus longtemps possible, en prenant en compte l'équilibre du houppier formé par l'ensemble des branches.



# LES HAIES ET ARBRES : comment bien planter et entretenir ?

## RECOMMANDATIONS : LA BONNE PLANTE AU BON ENDROIT

Il est nécessaire d'anticiper la taille adulte des plantations.

Ainsi, les végétaux doivent être adaptés à leur contexte en prenant en compte :

- Les « contraintes », à savoir, les réseaux aériens/souterrains, la distance vis-à-vis de la voirie ou de la façade ;
- L'échelle du lieu (vue éloignée, rapprochée) ;
- Le sol (pH, humidité, composition) ;
- L'exposition (ensoleillement, ombre...) ;
- L'effet attendu dans le paysage : silhouette de l'arbre (le port), couleurs, floraisons.

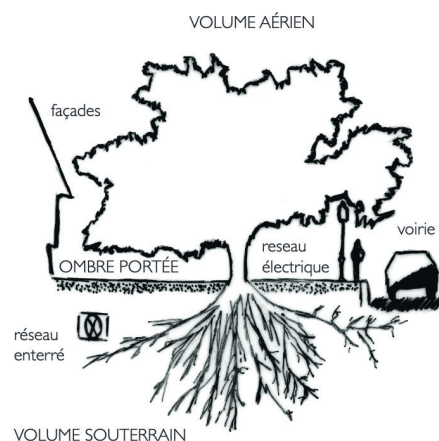
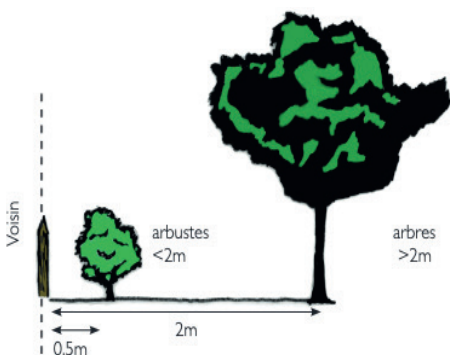
Il est toujours plus intéressant de privilégier les essences locales d'un point de vue environnemental. Les espèces invasives sont à exclure pour la préservation de la biodiversité mais aussi pour leur impact sur les constructions (bambous, ailantes, renouée du Japon...).

L'apport de mulch (restes de tonte d'herbe) au pied des plantations limitera l'arrosage et le désherbage tout en apportant des nutriments aux jeunes plants.

### À savoir

Toute plantation qui dépasse 2m de haut doit être plantée à 2m minimum de la clôture séparative.

En dessous de 2m, le pied doit être planté à 50cm de cette clôture, sauf arbres en espaliers.

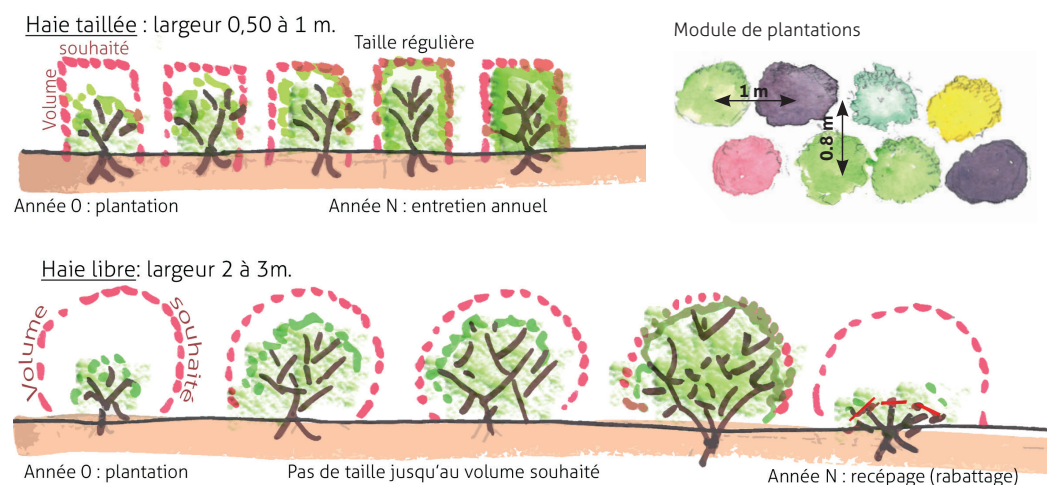


## UNE HAIE SUR MESURE

- Créer la haie à partir d'un module de plantations qui sera dupliqué sur le linéaire voulu. La haie peut être sur un rang ou bien sur deux (haie double). Dans ce cas, positionner les arbustes en quinconce, les petits devant, les grands derrière.
- Mélanger des arbustes persistants et caducs : les persistants apportent de la structure au massif. Les feuillages ou certaines écorces participent également à la composition de la haie, particulièrement l'hiver où il y a moins de fleurs.
- Étaler les floraisons tout au long de l'année : certains arbustes fleurissent l'hiver.
- Jouer sur les formes, hauteurs et volumes. De nombreuses variétés existent : se renseigner auprès d'un pépiniériste.
- Lors de la plantation, tenir compte de l'exposition (soleil, ombre...) et des conditions de sol (PH, type...).

## LA TAILLE DOUCE

La taille reste toujours une agression pour les végétaux. Privilégier ainsi une taille dite « douce » qui respecte la spécificité des plantes. Veiller au bon entretien des arbres les 3 premières années : arrosage fréquent, suivi des colliers et tuteurs. Attention au passage du rotofil autour des arbres.



# LES HAIES ET ARBRES : des essences locales

| NOM COMMUN                    | NOM LATIN                  | H. (m)  | FEUILLAGE | USAGE(s) | INTERET                                                                               | COMESTIBLE | CALCAIRE | ACIDE | HUMIDE |
|-------------------------------|----------------------------|---------|-----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|-------|--------|
| Alisier blanc                 | <i>Sorbus aria</i>         | 10 à 15 | C.        |          |    | a          | +/-      | -     | +/-    |
| Aulne commun                  | <i>Alnus glutinosa</i>     | 10 à 20 | C.        |          |    |            | -        | +/-   | +      |
| Amélanchier                   | <i>Amelanchier ovalis</i>  | 2 à 5   | C.        |          |    | a          | +        | -     | -      |
| Aubépine épineuse             | <i>Crataegus laevigata</i> | 2 à 5   | C.        |          |    |            | +        | +/-   | -      |
| Bouleau pubescent             | <i>Betula pubescens</i>    | 15-20   | C.        |          |    |            |          |       |        |
| Buis commun                   | <i>Buxus sempervirens</i>  | 5 à 10  | P.        |          |    |            | +/-      | -     | -      |
| Charme                        | <i>Carpinus betulus</i>    | 10 à 15 | M.        |          |    |            | +/-      | +/-   | +/-    |
| Châtaigner commun             | <i>Castanea sativa</i>     | 20 à 25 | M.        |          |    | a          | +/-      | +     | -      |
| Chêne pédonculé               | <i>Quercus robur</i>       | 20 à 25 | M.        |          |    |            | +/-      | +/-   | +/-    |
| Cormier                       | <i>Sorbus domestica</i>    | 10 à 20 | C.        |          |    | a          | +/-      | +/-   | +/-    |
| Cornouiller mâle              | <i>Cornus mas</i>          | 2 à 5   | C.        |          |    | a          | +/-      | +/-   | +/-    |
| Cornouiller sanguin           | <i>Cornus sanguinea</i>    | 2 à 5   | C.        |          |    | r          | +/-      | +/-   | +/-    |
| Épine blanche/aubépine simple | <i>Crataegus monogyna</i>  | 3 à 6   | C.        |          |    |            | +        | +/-   | -      |
| Érable sycomore               | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 20 à 30 | C.        |          |    |            | +/-      | +/-   | +/-    |
| Érable champêtre              | <i>Acer campestre</i>      | 2 à 20  | C.        |          |    |            | +        | +/-   | +/-    |
| Fusain d'Europe               | <i>Euonymus europaeus</i>  | 2 à 5   | C.        |          |    |            | +        | +/-   | -      |
| Genêt à balais                | <i>Cytisus scoparius</i>   | 1 à 3   | P.        |          |    | r          | -        | +     | -      |
| Groseille                     | <i>Ribes rubrum</i>        | 1 à 2   | P.        |          |    | a          | +/-      | +/-   | -      |
| Groseille à maquereau         | <i>Ribes uva crisa</i>     | 1 à 2   | C.        |          |    | a          | +/-      | +/-   | -      |
| Cassis                        | <i>Ribes nigrum</i>        | 1 à 2   | C.        |          |    | a          |          |       |        |
| Hêtre commun                  | <i>Fagus sylvatica</i>     | 20 à 25 | M.        |          |    | a          | +/-      | +/-   | -      |
| Houx commun                   | <i>Ilex aquifolium</i>     | 2 à 10  | P.        |          |    | r          | +/-      | +     | -      |
| Merisier                      | <i>Prunus avium</i>        | 10 à 20 | C.        |          |    | a          | +/-      | +/-   | +/-    |
| Néflier commun                | <i>Mespilus germanica</i>  | 5 à 10  | C.        |          |    | a          | +/-      | +/-   | -      |
| Nerprun purgatif              | <i>Rhamnus catharticus</i> | 2 à 5   | C.        |          |    | r          | +/-      | -     | +/-    |
| Noisetier                     | <i>Corylus avellana</i>    | 2 à 10  | C.        |          |   |            | +        | +/-   | +/-    |
| Noyer commun                  | <i>Juglans regia</i>       | 20 à 30 | C.        |          |  | a          | +/-      | +/-   | +      |
| Orme champêtre                | <i>Ulmus minor</i>         | 5 à 10  | C.        |          |  |            | +/-      | -     | +/-    |
| Prunellier (épine noire)      | <i>Prunus spinosa</i>      | 2 à 5   | C.        |          |  |            | +        | +/-   | -      |
| Pommier sauvage               | <i>Malus sylvestris</i>    | 5 à 10  | C.        |          |  |            | +/-      | +/-   | +/-    |
| Saule blanc                   | <i>Salix alba</i>          | 10 à 20 | C.        |          |  |            | +/-      | +/-   | +      |
| Saule marsault                | <i>Salix caprea</i>        | 3 à 15  | C.        |          |  |            | +/-      | +/-   | +      |
| Sureau noir                   | <i>Sambucus nigra</i>      | 2 à 5   | C.        |          |  | a          | +/-      | +/-   | +/-    |
| Tilleul à grandes feuilles    | <i>Tilia platyphyllos</i>  | 20 à 25 | M. / C.   |          |  | a          | +        | +/-   | -      |
| Tilleul à petites feuilles    | <i>Tilia cordata</i>       | 20 à 25 | M. / C.   |          |  | a          | +        | +/-   | -      |
| Troène d'Europe               | <i>Ligustrum vulgare</i>   | 2 à 5   | C/P.      |          |  | r          | +/-      | +/-   | +/-    |
| Viorne lantane                | <i>Viburnum lantana</i>    | 2 à 5   | C.        |          |  |            | +/-      | +/-   | +/-    |
| Viorne obier                  | <i>Viburnum opulus</i>     | 2 à 5   | C.        |          |  |            | +/-      | +/-   | +/-    |



|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Haie libre          | Haie taillée    |
| Arbre stationnement | Haie brise-vent |
| Arbre alignement    | Arbre isolé     |
| Berges              |                 |

C. : Caduc P. : Persistant M. : Marcescent  
 Fruit décoratif, attractif pour les oiseaux  
 Feuillage intéressant, couleur d'automne  
 Floraison remarquable  
 Écorce, bois intéressant  
 + : qui s'adapte parfaitement  
 +/- : qui peut s'adapter  
 - : ne s'adapte pas  
 a : Comestible par l'homme  
 r : Attention, toxique pour l'homme

Tableau des espèces de haies et d'arbres de la Région de Picardie.



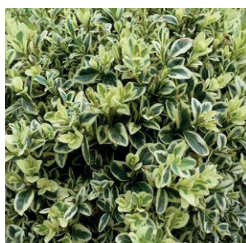
# LES HAIES ET ARBRES : des essences ornementales



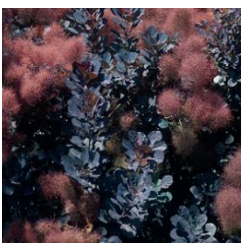
Fusain ailé



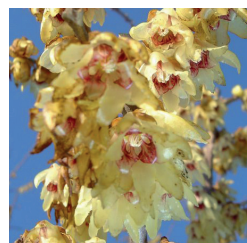
Viorne boule de neige



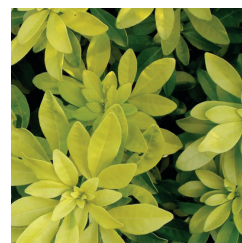
Buis panaché



Arbre à perruque



Chimonanthe

Oranger du Mexique  
'Sundance'

Céanothe

Cornouiller sanguin  
rouge

## DES ESPÈCES POUR LES HAIES FLEURIES :

### ARBUSTES À FLORAISON HIVERNALE / DÉBUT DE PRINTEMPS

|                          |                                                       |   |  |  |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|---|--|--|
| Chèvrefeuille arbustif   | <i>Lonicera fragrantissima</i>                        | C |  |  |
| Osmanthe                 | <i>Osmanthus x burkwoodii</i>                         | P |  |  |
| Hamamélis de Virginie    | <i>Hamamelis virginiana</i>                           | C |  |  |
| Daphné d'hiver           | <i>Daphne odora</i>                                   | P |  |  |
| Mahonia 'Charity'        | <i>Mahonia X 'Charity'</i>                            | P |  |  |
| Chimonanthe              | <i>Chimonanthus praecox</i>                           | C |  |  |
| Forsythia                | <i>Forsythia x intermedia</i>                         | C |  |  |
| Cognassier du japon      | <i>Chaenomeles japonica</i>                           | C |  |  |
| Viornes (boule de neige) | <i>Viburnum opulus 'Roseum', Viburnum carlesii...</i> | C |  |  |

P : persistant C : caduc : fleurs parfumées

### ARBUSTES À FLORAISONS PRINTANIÈRE ET ESTIVALE

|                                |                                |   |  |  |
|--------------------------------|--------------------------------|---|--|--|
| Oranger du Mexique             | <i>Choisya ternata</i>         | P |  |  |
| Céanothe (Lilas de Californie) | <i>Ceanothus thyrsiflorus</i>  | P |  |  |
| Deutzia                        | <i>Deutzia gracilis</i>        | C |  |  |
| Spirée Van Houtte              | <i>Spiraea x vanhouttei</i>    | C |  |  |
| Seringat                       | <i>Philadelphus coronarius</i> | C |  |  |
| Viorne tin                     | <i>Viburnum tinus</i>          | P |  |  |
| Abélia                         | <i>Abelia grandiflora</i>      | P |  |  |
| Groseillier à fleurs           | <i>Ribes sanguineum</i>        | C |  |  |
| Bambou sacré                   | <i>Nandina domestica</i>       | C |  |  |
| Genêts                         | <i>Cytisus OU Genista</i>      | P |  |  |
| Lilas                          | <i>Syringa</i>                 | P |  |  |
| Hibiscus                       | <i>Hibiscus</i>                | C |  |  |
| Millepertuis                   | <i>Hypericum calycinum</i>     | P |  |  |

### ARBUSTES À FEUILLAGE INTÉRESSANT

|                                  |                                             |   |  |  |
|----------------------------------|---------------------------------------------|---|--|--|
| Oranger du Mexique 'Sundance'    | <i>Choisya ternata 'Sundance'</i>           | P |  |  |
| Chalef panaché                   | <i>Elaeagnus x ebbingei 'Limelight'</i>     | P |  |  |
| Photinia                         | <i>Photinia x fraseri 'Red robin'</i>       | P |  |  |
| Fusain du Japon                  | <i>Euonymus japonicus 'Aureovariegatus'</i> | P |  |  |
| Spirée japonaise                 | <i>Spiraea japonica 'Goldflame'</i>         | C |  |  |
| Pittosporum de Nvle Zélande      | <i>Pittosporum tenuifolium</i>              | P |  |  |
| Aucuba du Japon                  | <i>Aucuba japonica 'Crotonifolia'</i>       | P |  |  |
| Arbre à perruque                 | <i>Cotinus coggygria 'Royal purple'</i>     | C |  |  |
| Fusain ailé (couleurs d'automne) | <i>Euonymus alatus</i>                      | C |  |  |
| Buis panaché                     | <i>Buxus sempervirens 'Elegantissima'</i>   | P |  |  |



### LES CORNOUILLERS : BOIS D'HIVER

|                                 |                                        |  |  |
|---------------------------------|----------------------------------------|--|--|
| Cornouiller rouge               | <i>Cornus alba 'Sibirica'</i>          |  |  |
| Cornouiller sanguin Winterflame | <i>Cornus sanguinea 'Winter Flame'</i> |  |  |
| Cornouiller à bois jaune        | <i>Cornus sanguinea 'Flaviramea'</i>   |  |  |
| Cornouiller à bois noir         | <i>Cornus alba 'Kesselringii'</i>      |  |  |



# EAU ET BIODIVERSITÉ

## Généralités

Une création trop abondante de surfaces imperméables perturbe le cycle naturel de l'eau et conduit à des problèmes d'inondations. Cela peut même occasionner un déséquilibre des milieux naturels.

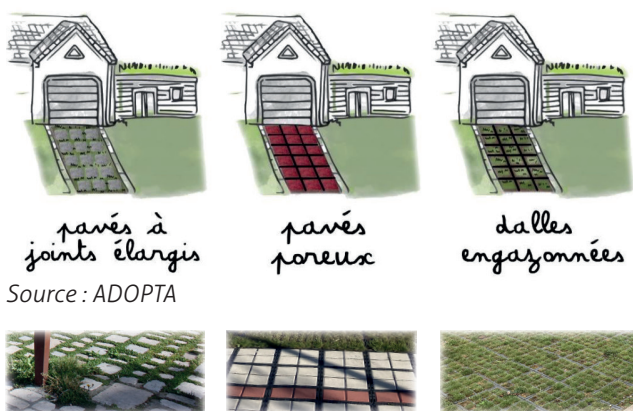
Longtemps envoyée au « tout à l'égout », l'eau de pluie représente aujourd'hui une ressource précieuse à protéger et à mieux valoriser.

Des solutions techniques peuvent être trouvées dès le projet d'aménagement pour réduire l'impact d'une trop forte imperméabilisation.

Les réglementations en vigueur au niveau national (code civil) ou bien local (SCOT, PLU) ainsi que l'objectif de préservation de la ressource en eau, constituent des guides incontournables pour élaborer le projet d'aménagement.

## RECOMMANDATIONS

- **Limiter l'imperméabilisation du sol** au profit de matériaux poreux et revêtements non étanches : pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), béton poreux, béton bitumineux drainant, revêtement alvéolaire, mélange terre - pierre enherbé.



- **Limiter, réguler les flux et infiltrer sur place** par la création de fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration, mais aussi toitures végétalisées. Les noues pourront être plantées de végétaux filtrants (iris des marais, roseaux, salicaire, myosotis des marais...) qui dépollueront l'eau avant infiltration.



## VERS UNE GESTION INTÉGRÉE DE L'EAU

Des techniques dites alternatives au « tout tuyau » permettent de gérer et d'infiltrer l'eau directement à la parcelle.

Au préalable, un diagnostic du site conduira à :

- **localiser le cheminement naturel de l'eau, les points bas** (stockage) **et les exutoires** (sous-sol, cours d'eau),
- **étudier la qualité du sol et notamment sa perméabilité,**
- **faire des choix techniques adaptés qui auront une influence sur la qualité paysagère de l'opération.**

- **Favoriser les surfaces végétales et les plantations** et diriger l'eau vers ces espaces.



- **Stocker et valoriser la ressource en eau** en mettant en place des récupérateurs d'eau pluviale pour l'arrosage du jardin. Attention : l'utilisation de l'eau de pluie pour un usage ménager est soumise à autorisation spéciale.





## GESTION ÉCOLOGIQUE DES JARDINS

Tout acte d'aménagement a un impact sur le territoire. Ainsi, plantations et constructions peuvent être pensées afin d'accueillir la biodiversité dans votre parcelle.

Un entretien écologique de votre jardin créera des milieux propices au développement d'une flore et d'une faune variées.

- Planter des **essences locales**, peu gourmandes en eau et en entretien.
- Éviter les **haies taillées de résineux**, notamment les thuyas, qui, outre un entretien lourd, assèchent le sol et nuisent à la biodiversité.
- Ne ramasser **les feuilles mortes** que si nécessaire. Leur décomposition naturelle sur place participe à la fertilisation des sols.
- Privilégier des **aménagements favorables à la petite faune** (hérissons, lézards ...), aux insectes pollinisateurs ou aux oiseaux (nichoirs).
- Tondre **différemment** les espaces avec des hauteurs de tontes variées pour favoriser et protéger insectes et papillons.
- Pratiquer une **taille douce** des arbres et arbustes.



## COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Le règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville (Article L151-22 du Code de l'Urbanisme).

### Pour aller plus loin

- **Fiches techniques de l'ADOPTA**  
<https://www.adopta.fr/nos-ressources>
- **CPIE de l'Oise**  
<https://www.cpie60.fr/>
- **Petit Essentiel sur le zonage pluvial**  
<https://www.cerema.fr/fr/actualites/gerer-eau-pluie-source-cerema-publie-guide-complet-petit>
- **Guide de référence de Gest'eau**  
<https://www.gesteau.fr/guides-methodologiques>

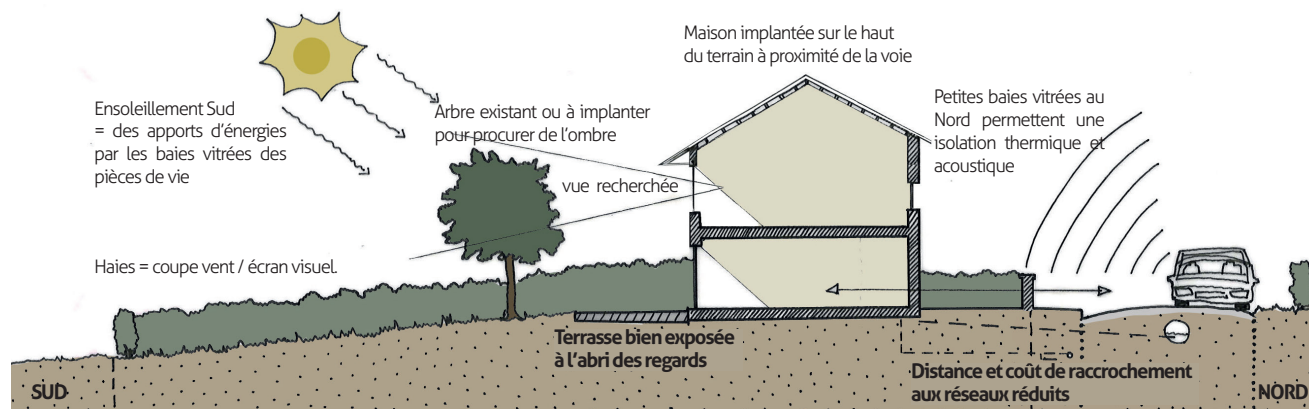
# PRÉCONISATIONS D'IMPLANTATION

Une maison correctement implantée requiert deux conditions de nature différente :

- **dans l'intérêt général**, la volumétrie et l'architecture doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage ;
- **dans l'intérêt particulier**, l'organisation de l'espace doit répondre au mode de vie, aux usages et au confort attendu. La simplicité en termes de volumétrie et d'architecture facilitera, au-delà d'économies financières, l'insertion paysagère.

Il est essentiel que l'agencement intérieur soit étudié simultanément avec l'architecture extérieure. Toutes les pièces principales de la maison doivent recevoir un éclairage naturel.

La **façade Est** reçoit le soleil levant. Elle est un bon emplacement pour les chambres, cuisines, salles de bains... La **façade Sud** est celle qui capte le plus d'énergie solaire. Les surchauffes d'été peuvent être réduites à l'aide de pergolas ou d'arbres à feuilles caduques. La **façade Ouest** reçoit le soleil de l'après-midi et du soir. L'été, les surchauffes, à l'ouest, sont plus présentes que sur la façade sud. La **façade Nord** peut être réservée aux locaux dits « de services » qui nécessitent peu d'apport solaire : cellier, garage, buanderie, etc... Ces pièces constituent des « espaces tampons » qui préservent du froid.



Exemple d'implantation raisonnée d'une maison sur une parcelle avec accès par le Nord

## CHOISIR SON TERRAIN

Lorsque l'on choisit son terrain, plusieurs points sont à prendre en compte :

- **L'ensoleillement** : le terrain doit posséder une partie ensoleillée toute l'année, c'est là que sera implantée la maison.
- **L'orientation** : il est préconisé de construire les pièces de vie au sud (à + ou -20° vers l'est ou l'ouest). Les **terrains en pente, exposés au nord sont à éviter**.
- Enfin, **observer la végétation ambiante** afin de choisir la situation de la future construction.

## TIRER PROFIT DE SON TERRAIN

L'analyse du terrain permettra au regard de sa topographie et de la présence éventuelle de l'eau, de la nature du sol et du sous-sol, de définir la meilleure implantation pour la construction.

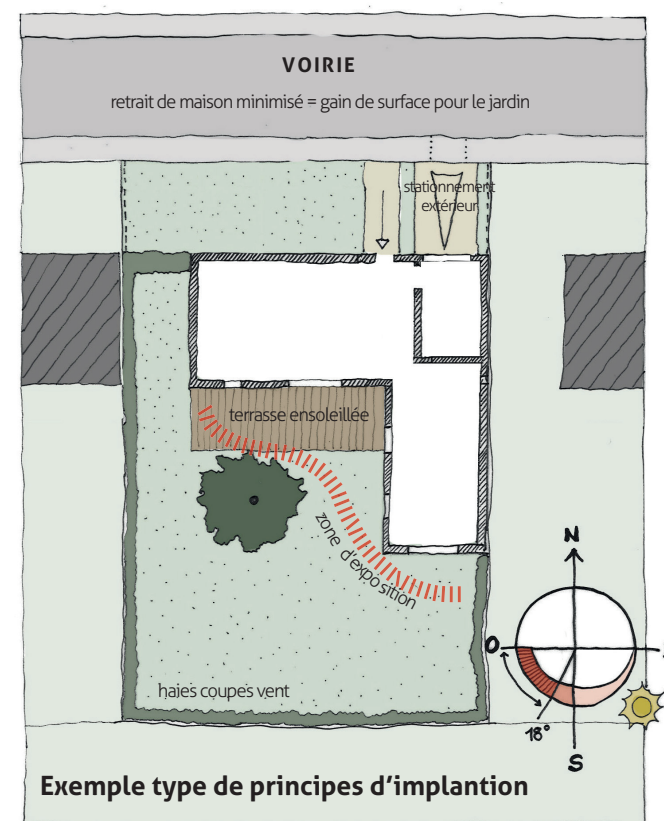
Une étude géobiologique pourra même aller plus loin et analyser la présence de perturbations de nature géologique ou de nocivités énergétiques potentielles. Par exemple, si le terrain est vallonné, on pourra tirer parti de l'hyper-inertie (faible demande énergétique due à la réduction des échanges thermiques).

## BIEN POSITIONNER SA MAISON

Concernant la forme de la construction, aucune n'est à privilégier. Néanmoins, il s'avère qu'une habitation de forme allongée, avec une exposition est-ouest, est en général la plus optimale dans chaque cas et pour tout climat.

L'architecture bioclimatique use du principe de l'effet de serre. Ce principe utilise 2 points essentiels :

- **L'orientation des vitrages** : privilégier les façades qui reçoivent le soleil, soit est, ouest, sud.
- **Le choix des matériaux de construction** : retenir ceux qui possèdent une grande inertie thermique.



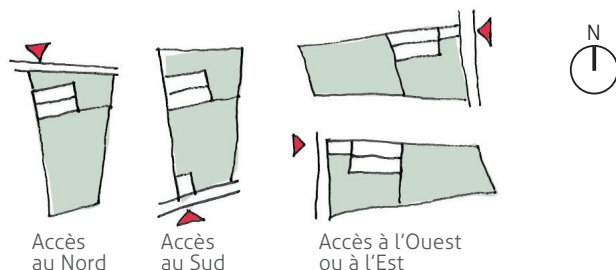
Exemple type de principes d'implantation



## PRÉCONISATIONS D'IMPLANTATION

La solution idéale est de pouvoir installer la construction en limite de propriété, au plus proche de l'espace public. La maison participe ainsi au paysage de la rue, et l'intimité des espaces extérieurs privés est mieux protégée.

Mais les possibilités d'implantation de la maison sont aussi conditionnées par l'orientation du terrain et la position de l'accès :



Si la rue est au Nord, il est logique d'aligner la construction sur la rue ou avec un retrait minimum. La façade principale s'ouvre ainsi au Sud, sur un jardin.

Avec une rue et un accès au Sud, il s'agira plutôt de caler la maison au nord et de dégager ainsi le jardin au Sud. Dans ce cas, des annexes, comme le garage, construites au Sud du terrain seront utiles pour protéger le jardin de la vue depuis la rue.

Enfin, si l'accès est plutôt à l'Ouest ou à l'Est, on cherchera à implanter la maison au plus près de la limite séparative Nord, avec un pignon sur la rue.

### OPTIMISER SA PARCELLE

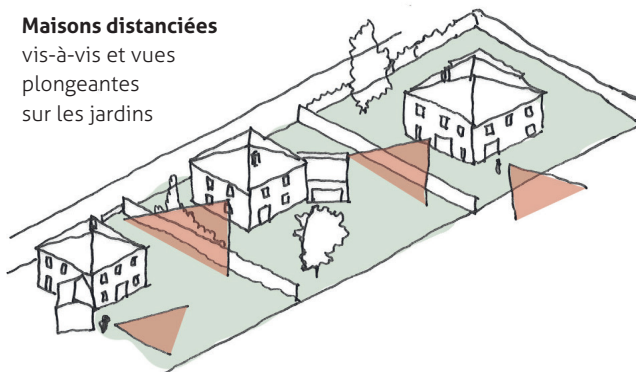
Les parcelles proposées aujourd'hui à la construction sont souvent de taille réduite. L'implantation de la maison doit être réfléchie de manière à créer une terrasse ou un jardin généreux et d'un seul tenant, orientés au sud et protégés des vents dominants.

Une implantation au milieu de la parcelle réduit et morcelle le jardin. Elle limite les possibilités d'usage des extérieurs et compromet les transformations futures, comme la création d'une piscine, l'extension de la maison ou une division parcellaire.

Le plus souvent, on cherchera donc à positionner la maison au plus près de la limite du terrain.

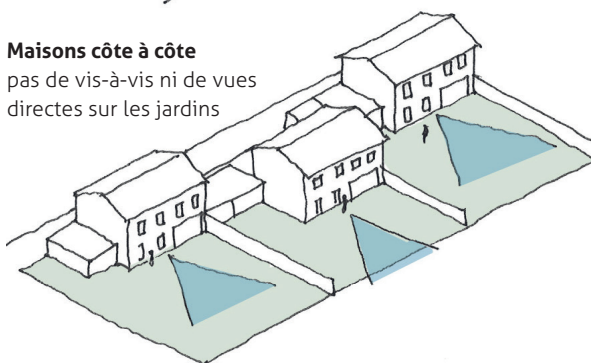
#### Maisons distancées

vis-à-vis et vues plongeantes sur les jardins



#### Maisons côte à côte

pas de vis-à-vis ni de vues directes sur les jardins



## COMPOSER L'ESPACE EXTÉRIEUR

Les espaces extérieurs font partie du programme d'insertion paysagère au même titre que la construction. Ils sont conçus, dimensionnés selon les usages, les continuités et les ambiances recherchés.

Dans le paysage urbain pavillonnaire, l'implantation de la maison s'établit en général avec un retrait de quelques mètres vis-à-vis de la rue, ce qui permet le stationnement des voitures. Ce retrait permet de dégager ce qu'on appelle un jardin « du devant », espace tampon entre l'espace public et la façade principale. Inspiré du « frontage » anglais, il devient, à la fin des années 1960 dans les premiers lotissements, un jardin d'agrément. C'est un espace d'accueil et de représentation, par opposition au jardin principal plus intime à « l'arrière » de la maison. La qualité d'aménagement de ce jardin participe significativement à l'ambiance de la rue et du quartier.

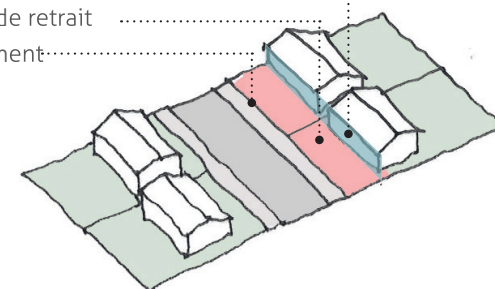
Le traitement des limites et des clôtures, en façade de rue comme en limite mitoyenne, reste un point essentiel de l'aménagement extérieur (se reporter aux fiches 7 et 8).

### Point réglementaire

Front bâti

Bande de retrait

Alignement



Avant tout projet de construction, il convient de consulter les documents d'urbanisme (PLU ou PLUi) en mairie, afin de prendre connaissance du règlement s'appliquant à la parcelle.

- **L'alignement** est fixé par l'autorité administrative. Il détermine la limite entre le domaine public et le domaine privé.
- **Le front bâti** définit l'implantation des constructions par rapport à cet alignement.
- **Le prospect** fixe la distance de recul minimal imposée aux constructions par rapport aux limites de propriété latérales ou du fond de parcelle.

**La gestion durable des eaux pluviales à la parcelle est une obligation légale.** En fonction de la nature des sols, différents dispositifs d'infiltration ou de stockage sont requis. D'autres règles et servitudes peuvent exister localement, il est nécessaire de se renseigner en mairie.

Le Code civil peut également fixer des **règles complémentaires dans le domaine de l'ensevelissement et des vues sur les terrains privés contigus.**

# TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Représentant 44 % de la consommation énergétique nationale et 22 % des émissions de gaz à effet de serre, **le bâtiment constitue un secteur clé en matière de transition énergétique et de lutte contre le changement climatique.**

Depuis le 1er janvier 2022, les nouvelles constructions de logements en France sont soumises à la **RE 2020 (Réglementation Environnementale)**, une nouvelle loi destinée à remplacer la RT 2012 (Réglementation Thermique).

Cette nouvelle réglementation introduit la performance environnementale et le réchauffement climatique dans la construction. Elle vise 3 grands objectifs :

- **Un objectif de sobriété énergétique et l'abandon progressif de l'énergie fossile,**
- **Une diminution de l'impact carbone des produits et systèmes composant le bâtiment,**
- **Une garantie de confort en cas de forte chaleur.**

La réglementation définit ainsi 6 exigences de résultat qui sont évaluées à travers différents indices :

|               |                                                         |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energie       | Bbio [points]                                           | Besoins bioclimatiques                                                                                   | Évaluation des besoins de <b>chaud</b> , de froid (que le bâtiment soit climatisé ou pas) et <b>d'éclairage</b> .                                                                                                                                    |
|               | Cep [kWhep/(m².an)]                                     | Consommations d'énergie primaire <b>totale</b>                                                           | Évaluation des consommations d'énergie renouvelable et non renouvelable des 5 usages RT 2012: chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et auxiliaires +                                                              |
|               | Cep,nr [kWhep/(m².an)]                                  | Consommations d'énergie primaire <b>non renouvelables</b>                                                | 1. éclairage et/ou de ventilation des <b>parkings</b><br>2. éclairage des <b>circulations en collectif</b><br>3. électricité <b>ascenseurs et/ou escalators</b>                                                                                      |
| Carbone       | Ic <sub>énergie</sub> [kg eq. CO <sub>2</sub> /m²]      | Impact sur le <b>changement climatique</b> associé aux <b>consommations d'énergie</b> primaire           | Introduction de la méthode <b>d'analyse du cycle de vie pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des énergies consommées pendant</b> le fonctionnement du bâtiment, soit <b>50 ans</b> .                                              |
|               | Ic <sub>construction</sub> [kg eq. CO <sub>2</sub> /m²] | Impact sur le <b>changement climatique</b> associé aux « composants » + « chantier »                     | Généralisation de la méthode <b>d'analyse du cycle de vie pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des produits de construction et équipements et leur mise en œuvre</b> : l'impact des contributions « composants » et « chantier ». |
| Confort d'été | DH [°C.h]                                               | Degré-heure d'inconfort : niveau d'inconfort perçu par les occupants sur l'ensemble de la saison chaude. | Évaluation des <b>écarts entre température du bâtiment et température de confort</b> (température adaptée en fonction des températures de jours précédents, elle varie entre 26° et 28°C).                                                           |

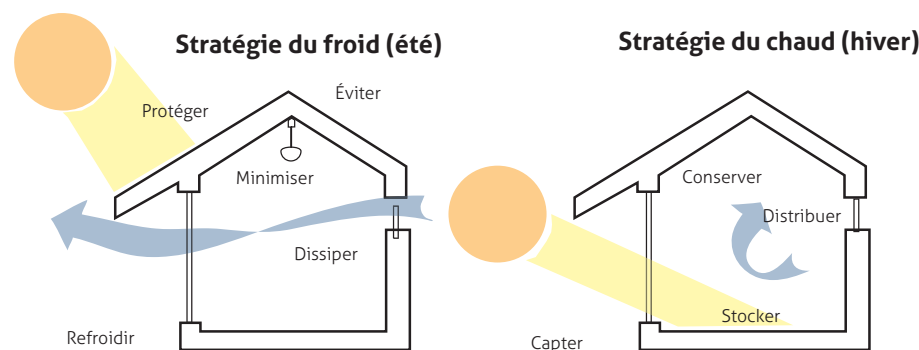
## L'APPROCHE BIOCLIMATIQUE

L'objectif de l'architecture bioclimatique consiste à concevoir la construction en tirant parti du climat, de l'environnement dans lequel le projet s'implante, et en adéquation avec les modes de vie des occupants.

Un bâtiment s'inscrivant dans une démarche d'architecture bioclimatique cherchera ainsi à articuler **la conception du bâtiment avec, non seulement le mode d'occupation et le comportement des habitants, mais aussi avec les dispositifs de maîtrise ou de captage d'énergie, les stratégies de contribution à la chaleur ou au rafraîchissement, le système de chauffage d'appoint, le mode de régulation de la ventilation, etc...**

Sous le climat tempéré du territoire, cette recherche d'équilibre entre le bâtiment et son milieu s'exprime à travers de grands principes saisonniers :

- **En période froide :** favoriser les apports de chaleur gratuite, diminuer les pertes thermiques tout en assurant un renouvellement d'air suffisant, afin de réduire les besoins de chauffage à de simples appoints.
- **En période chaude :** diminuer les apports caloriques et favoriser le rafraîchissement.
- **En demi-saison :** on recherchera souvent à ouvrir généreusement l'habitat à son environnement. L'enveloppe doit pouvoir s'adapter de manière simple aux besoins par une combinaison des stratégies du chaud et du froid.



Les différentes parois de l'habitat répondent à plusieurs fonctions de base selon les conditions extérieures et les besoins internes.

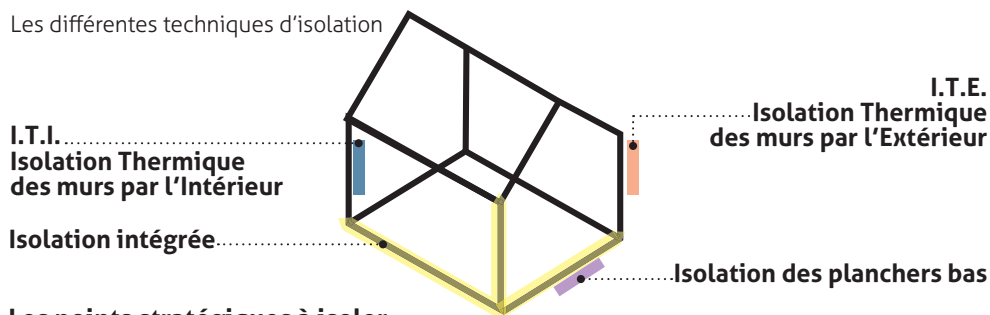
L'approche doit être multicritère, et la performance de la construction doit être appréciée à travers l'optimisation des réponses aux différents problèmes posés, et selon un mode de faire économique.

# TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

## COMMENT ISOLER SON LOGEMENT

Une bonne isolation thermique se fait grâce à plusieurs points stratégiques de votre habitation : toiture, murs, sols ou fenêtres. Cependant, il existe plusieurs techniques pour isoler ces surfaces : **ITE, ITI, isolation intégrée**

Les différentes techniques d'isolation



### Les points stratégiques à isoler

#### L'isolation de la toiture

La toiture constitue un poste de déperdition important en hiver (de l'ordre de 30 %, voire plus), et peut occasionner des surchauffes en été. L'isolation thermique de la toiture est ainsi primordiale. Elle est à poser au plus près du volume habité, donc pas nécessairement sous le rampant.

#### L'isolation des murs

L'isolation des murs peut se faire par l'intérieur ou par l'extérieur (cf fiche N° 12). La gestion des ponts thermiques oriente le choix entre ces deux solutions, mais d'autres paramètres sont à intégrer, comme par exemple l'intérêt patrimonial de la façade ou encore la composition des maçonneries anciennes.

#### Les menuiseries

Les menuiseries représentent environ 15% des déperditions, leur remplacement n'est pas forcément le point prioritaire.

Des réparations simples et économiques peuvent améliorer leurs performances : reprise de la feuillure, réfection des scellements autour des cadres bâtis, renouvellement des joints, traitement des seuils, pose d'un sur-vitrage, voire, installation d'une double fenêtre côté intérieur. Si le remplacement complet est inévitable, le bois reste un matériau éprouvé et approprié pour les menuiseries et les volets, et personnalisable par simple application de peinture.

#### Le sol

Le plancher bas représente environ 10% des déperditions, mais il contribue aussi au confort thermique intérieur. Son isolation est à relier à la nature qui le constitue, selon qu'il se situe au-dessus d'un local non chauffé, sur un vide sanitaire ou directement sur la terre.

### Principaux isolants biosourcés



### Bien choisir les isolants

- **Pour le confort d'hiver :** les isolants à faible conductivité thermique sont les plus performants.
- **Pour le confort d'été :** un matériau isolant à haut déphasage thermique\* peut permettre, avec la bonne épaisseur, de se passer de la climatisation.

Les isolants dits biosourcés issus de la biomasse végétale ou animale ci-contre répondent pour la plupart à ces exigences, tout comme certains isolants minéraux (type pouzzolanes ou verre expansé).

### A savoir pour l'isolation du bâti ancien

Les constructions d'avant 1948 détiennent des caractéristiques spécifiques, qui appellent une conception bien différente de ce qui est appliqué dans le neuf. Les maçonneries des bâtiments anciens présentent notamment les caractéristiques suivantes :

- **La « respiration » :** Les murs en pierres sont perméables à la vapeur d'eau, et contiennent naturellement de l'humidité venant du sol, qu'il faut laisser transiter et s'évaporer en assurant la bonne ventilation du mur. Pour cela, il est indispensable de retirer les enduits ciment et les peintures étanches appliqués en façade avant tous travaux d'isolation. Il convient d'appliquer un isolant (de préférence biosourcé) disposant de caractéristiques perspirantes, et à l'épaisseur adéquate selon le calcul thermique (qui permettra de gérer le point de rosée et d'éviter le risque de condensation).
- **L'inertie :** Par leur masse, les murs pleins stockent de la chaleur ou de la fraîcheur selon la saison, qu'ils restituent avec un temps de déphasage, en réduisant les écarts de température sur la durée nuit/jour. Pour bénéficier pleinement de l'inertie, un contact direct est à maintenir entre les murs et les espaces de vie.

Pour le sol, les solutions et matériaux en place doivent permettre de préserver le transit et l'évaporation de l'humidité.

Lorsque la question du remplacement des menuiseries se pose, celui-ci doit se faire en préservant leurs configurations spécifiques :

- **Les menuiseries en bois :** dans le bâti ancien, elles participent à la qualité des façades, notamment par la finesse des montants et traverses.
- **Les volets anciens :** en bois ou en métal, ils témoignent des savoir-faire que l'on a du mal à reproduire aujourd'hui. Ils contribuent au confort thermique de l'habitation, hiver comme été. Ils peuvent souvent être restaurés.



# TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

## BIEN VENTILER SON LOGEMENT

La ventilation assure le renouvellement de l'air dans la construction. Elle est essentielle au maintien en bon état du bâti, et à la qualité de l'air intérieur. Elle permet d'évacuer l'humidité naturellement présente dans la maison, ainsi que les composés organiques volatiles (COV) émis par les différents matériaux ou éléments présents dans la construction.

**Il convient de ne pas perturber le bon fonctionnement de cette ventilation, en veillant à ne jamais boucher les entrées d'air frais, et en procédant également à un entretien régulier des bouches de sorties.**

### *A savoir pour la ventilation du bâti ancien*

Dans le bâti ancien, le renouvellement d'air s'effectue en grande partie par les défauts d'étanchéité à l'air. Dans le cadre d'un renforcement thermique de l'enveloppe du bâti, **il est impératif de veiller à un équilibre permettant d'assurer le renouvellement d'air sans occasionner des déperditions trop importantes.**

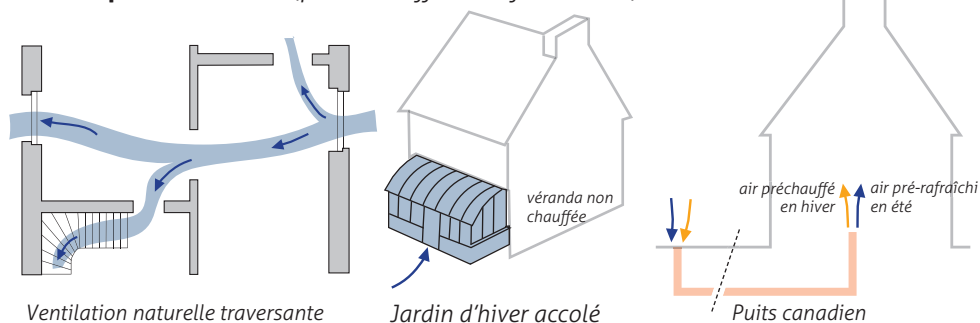
### La ventilation naturelle

La ventilation naturelle consiste à mettre en place des entrées et sorties d'air sur les façades opposées, en exploitant les potentiels défauts d'étanchéité, les fenêtres, les conduits existants.

L'avantage de la ventilation naturelle est qu'elle ne consomme aucune énergie. La limite est qu'on ne maîtrise pas le renouvellement d'air, et par voie de conséquence le niveau de déperdition thermique.

Des dispositifs astucieux peuvent être associés à la ventilation naturelle :

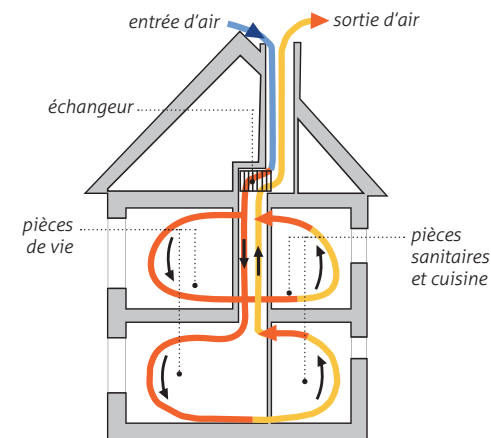
- **les doubles fenêtres,**
- **la création d'un jardin d'hiver accolé,**
- **le puits canadien** (pour chauffer et refroidir l'air).



### La ventilation mécanique contrôlée (VMC) à double flux

Ce dispositif vise à introduire un air neuf préalablement chauffé. Il complète la VMC simple flux d'un réseau complémentaire de gaines permettant d'insuffler de l'air neuf dans les pièces de vie (séjour, salon, chambres). Cet air neuf est préalablement chauffé dans un échangeur à plaques où il récupère les calories de l'air sortant qu'il croise.

Ce système permet une diminution des dépenses d'énergie pour le chauffage de la maison. Il génère en revanche des travaux encore plus importants et une consommation électrique élevée. Enfin il requiert un entretien régulier.

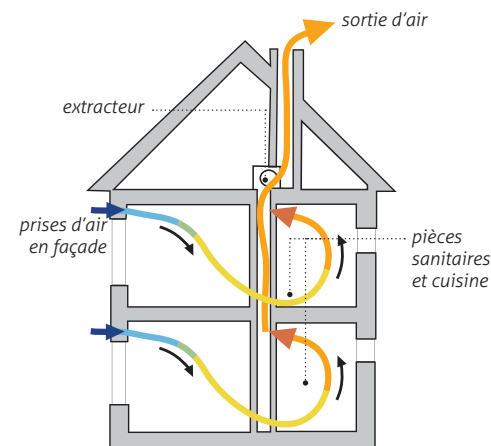


Exemple d'installation de VMC double flux

### La ventilation mécanique contrôlée à (VMC) à simple flux

La ventilation mécanique permet de **mieux contrôler les débits d'air** et de **limiter l'extraction de l'air intérieur** au simple besoin, afin de réduire les déperditions. Les entrées d'air se font par les parties hautes des baies des pièces principales (séjour, salon, chambres), des bouches d'extraction sont placées dans les pièces humides (cuisine, salle de bain, WC), un extracteur est positionné dans les combles perdus et relié à une sortie en toiture pour évacuer l'air extrait.

Ce dispositif assure une **ventilation générale et permanente**, efficace pour le bâtiment et ses occupants. En revanche il constitue un poste de dépense énergétique conséquent, et nécessite des travaux importants pas toujours compatibles avec le contexte de l'aménagement de la maison. Ce système ne règle pas la perte de calories liée à l'extraction de l'air chaud intérieur, qui peut occasionner jusqu'à 20% des déperditions thermiques.



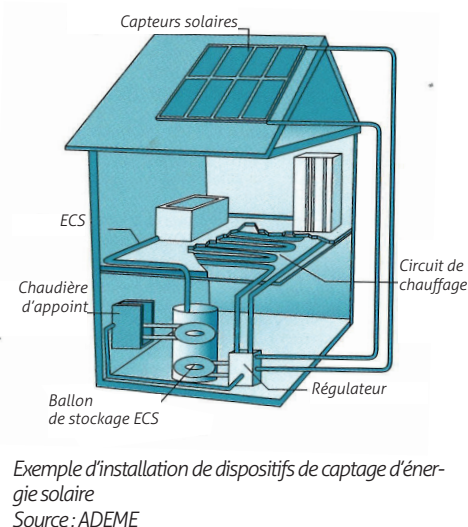
Exemple d'installation de VMC simple flux

## PRODUIRE UNE ÉNERGIE DURABLE ADAPTÉE

La dépense d'énergie est inhérente à certaines fonctions de la construction : le chauffage, la production d'eau chaude et le rafraîchissement intérieur. Il est plus vertueux de tirer profit des énergies renouvelables pour répondre à ces besoins d'énergie et d'exploiter tout ce qui contribue à limiter les consommations énergétiques. Il existe plusieurs possibilités en matière de production d'énergies renouvelables :

### L'ÉNERGIE SOLAIRE

- On peut exploiter **l'énergie solaire de manière passive** en captant le rayonnement du soleil en hiver pour préchauffer l'intérieur de la construction. Cela est à associer avec l'emploi de matériaux à forte inertie.
- L'énergie solaire peut être exploitée également de manière active** avec des systèmes de capteurs permettant de restituer les calories vers le ballon d'eau chaude sanitaire. Cela s'avère efficace, toutefois un inconvénient demeure dans le fait que le rendement maximal se fait en été, période où l'on en a le moins besoin.



### À savoir

Il existe de nombreux dispositifs d'aide à la réalisation de travaux favorisant les économies d'énergie. Pour se renseigner sur l'ensemble de ces aides, il est possible de contacter le **conseiller Info énergie** le plus proche.

Vous pouvez également vous renseigner sur ces dispositifs d'aide sur les sites :

- France Renov** : <https://france-renov.gouv.fr/>
- ADEME** : <https://agirpourtatransition.ademe.fr/>

### LE PHOTOVOLTAÏQUE

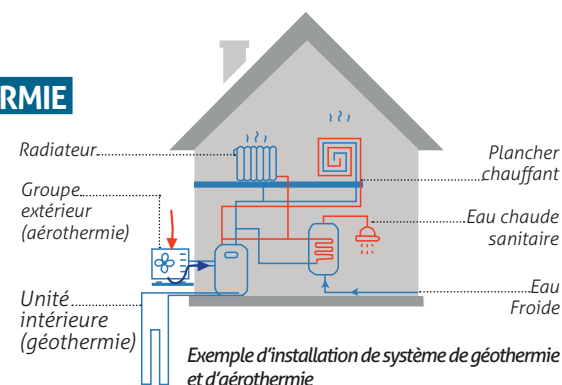
Le photovoltaïque permet de transformer la lumière du soleil en énergie électrique. Celle-ci peut être stockée dans des accumulateurs et restituée à la demande, ou bien elle peut être convertie grâce à un onduleur et réinjectée sur le réseau EDF. On estime que pour une maison de 100 m<sup>2</sup>, la pose de 20 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques suffit à la production d'électricité nécessaire. Des précautions sont à prendre pour leur intégration : implantation en partie basse de la toiture et sur toute la longueur, ou sur des appentis. En secteur de protection des monuments historiques ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### LE BOIS ÉNERGIE

Le bois énergie contribue à la lutte contre l'effet de serre et le réchauffement climatique. Il recycle le gaz carbonique émis lors de la combustion et ensuite absorbé par les forêts. Il se présente sous forme de bûches, de plaquettes forestières, ou bien de granulés de bois. Il est exploité par des systèmes de nature diverse : cheminée à foyer ouvert, foyer fermé, insert, poêle, ou encore différents types de chaudière. Ce système de production d'énergie est particulièrement approprié pour les constructions édifiées à la campagne.

### LA GÉOTHERMIE ET L'AÉROTHERMIE

Les systèmes de **géothermie** ou d'**aérotthermie** permettent de réduire de manière importante les dépenses énergétiques. Ces systèmes peuvent par ailleurs être **réversibles et contribuer au rafraîchissement en été**.



La **géothermie** consiste à capter les calories naturellement présentes dans la terre pour les amener vers un plancher chauffant basse température via une pompe à chaleur. Le système requiert un moteur électrique, mais l'électricité consommée en KWh va produire environ **4 fois plus de chaleur en KWh**. Cette énergie est exploitable tout au long de l'année quel que soit le temps. Le captage peut s'effectuer soit sous forme horizontale (une fois et demie à deux fois la surface du volume à chauffer), soit sous forme de forage pouvant atteindre 100m de profondeur.

Le système d'**aérotthermie** valorise la chaleur contenue dans l'air extérieur. Le dispositif est constitué d'une pompe à chaleur implantée dans la construction, et de capteurs aériens installés sur un mur extérieur. Un équipement de dégivrage est intégré de manière à garantir un fonctionnement jusqu'à des températures hivernales. L'aérotthermie bénéficie d'un coût d'investissement moindre, mais présente l'inconvénient de l'installation d'un module extérieur qui ne s'intègre pas toujours avec l'architecture de la construction et qui peut émettre des émissions sonores ou des vibrations qui peuvent être nuisantes.

# ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)

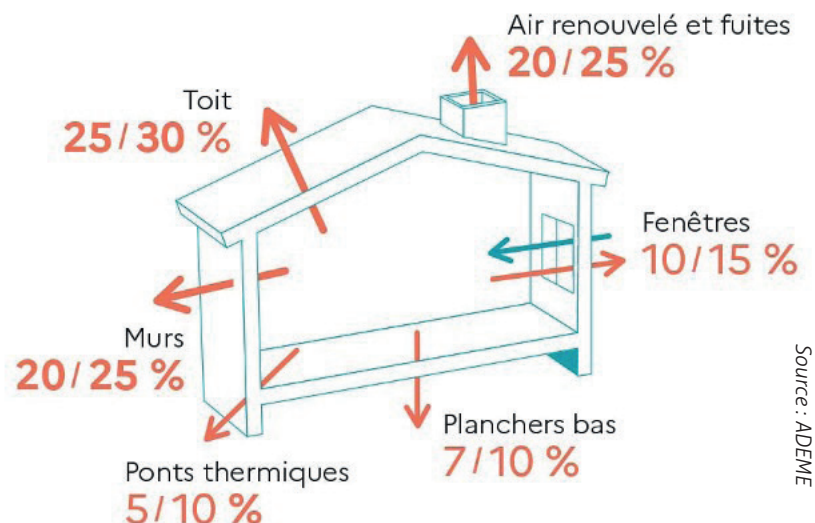
## Généralités

La réalisation d'une ITE présente l'avantage de supprimer les ponts thermiques des planchers ou murs de refend. Toutefois elle reste globalement complexe à mettre en œuvre, et elle ne doit pas se substituer au traitement des autres postes importants de déperdition thermique (cf schéma ci-contre). Si cette technique d'isolation est à encourager pour les constructions neuves, **dans la rénovation de bâti ancien elle s'avère le plus souvent inadaptée.**

En effet l'ITE nécessite de prêter attention à un ensemble de points de vigilance qui peuvent au final, pour adapter les constructions anciennes, occasionner des coûts importants, voire s'opposer à l'application de cette technique pour des questions liées à la pérennité sanitaire de l'immeuble ou bien à la préservation de son expression architecturale.

Il faut savoir que l'efficacité d'une ITE passe par un recouvrement de l'enveloppe globale de la construction. Chaque faille dans ce recouvrement est susceptible, non seulement de réduire la performance de l'isolation, mais aussi d'engendrer des points froids, augmentant le risque de condensation, le développement de moisissures et la dégradation de la qualité de l'air et des matériaux.

**Ainsi, le choix d'une ITE nécessite au préalable de bien mesurer sa pertinence, et d'évaluer chaque point singulier.**

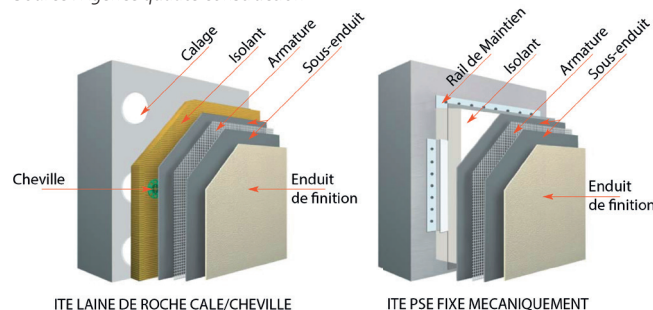


*Une ITE mise en œuvre dans les règles de l'art, permet de diminuer la déperdition thermique liée aux murs et ponts thermiques des planchers. L'exposition de la maison constitue un autre point pouvant être pris en compte dans l'évaluation des déperditions*

## Quelques principes de mise en oeuvre

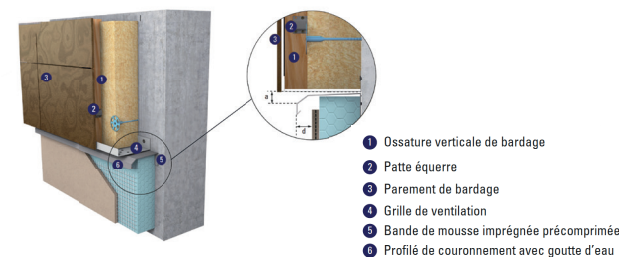
### ITE avec finition enduit

Source : Agence qualité construction



### ITE avec finition bardage rapporté

Source : PROFEEL



*ITE avec bardage à lame d'air ventilée et enduit sur isolant en partie basse.*



## DANS QUEL CAS RECOURIR À UNE ITE ?

Chaque construction constitue un cas particulier qui nécessite de se pencher sur ses particularités, on pourra toutefois se fier, de manière générale, aux indications qui suivent :

### L'ITE peut être recommandée dans les cas suivants :

- les constructions neuves ;
- les maisons ou immeubles en voile béton et sans qualification architecturale, construits après les années 1950 ;
- les bâtiments à rénover sans qualification architecturale, disposant d'un débordement de toit suffisant, dont on peut recouvrir la totalité de l'enveloppe, et lorsque l'on change la totalité des menuiseries (à repositionner au nu extérieur des maçonneries).

### L'ITE est peu recommandée dans les cas suivants :

- les immeubles en pierres ou en matériaux perspirants (perméabilité à la vapeur d'eau, des matériaux biosourcés sont alors requis) ;
- les constructions anciennes avec des planchers en bois qui n'occasionnent pas de ponts thermiques ;
- les constructions anciennes pour lesquelles il n'est pas prévu de changer les menuiseries ;
- Les maisons sur sous-sol non isolé, où l'ITE conduirait à un effet esthétique peu satisfaisant (effet champignon avec des descentes d'eaux pluviales coudées).

### L'ITE est à proscrire dans les cas suivants :

- les constructions disposant d'une qualité architecturale de leurs façades par les appareillages de maçonnerie (briques ou pierres),
- les constructions dont la qualité architecturale liée à la composition de leur volumétrie, serait contrariée par l'application d'une ITE (équilibre des proportions ou effets de verticalités altérés).

### ITE possible



Maison des années 1950 en structure de béton avec débords de toit importants.

### ITE à proscrire



Maison disposant de façades composées par des appareillages associant briques et pierres

### Pour aller plus loin

#### ADEME - Guide : Rénovation - Isoler sa maison

<https://bibliothèque.ademe.fr/cadic/6488/guide-pratique-isoler-sa-maison.pdf>

#### Maisons Paysannes de France - Fiches de l'amélioration thermique du bâti ancien (ATHEBA) :

<https://maisons-paysannes.org/wp-content/uploads/2013/07/ATHEBA-complet.pdf>

#### CREBA - Fiches thématiques - La rénovation du bâti ancien :

<https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/espace-documentaire/la-renovation-du-bati-ancien-fiches-thematiques>

### À savoir

**Aux abords des monuments historiques, l'ITE est soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.**

Sur les constructions datant de plus de deux ans il peut être possible, sous certaines réserves, de déroger aux règles du PLU pour permettre la mise en œuvre d'une ITE (notamment en ce qui concerne les règles d'implantation ou d'emprise au sol). Ces dérogations ne sont admises qu'à condition de l'adaptation au dispositif constructif et du respect des impératifs techniques et de la qualité architecturale du bâtiment.

Il est également possible d'empiéter sur le domaine public, en obtenant de la collectivité compétente une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

L'implantation d'une ITE en débord sur la propriété voisine reste possible avec l'accord du voisin. Un décret du 23 juin 2022 relatif à l'application de l'article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que, lorsque le propriétaire d'un bâtiment existant procède à son isolation thermique par l'extérieur, il bénéficie d'un droit de surplomb sur le fonds voisin et, le cas échéant, d'un droit d'accès temporaire à ce fonds, sauf lorsque le propriétaire du fonds à surplomber fait valoir les conditions légitimes de son droit d'opposition.

# ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)

## POINTS DE VIGILANCE ET RECOMMANDATIONS

### 1. Isoler les parties enterrées en contact avec l'espace chauffé



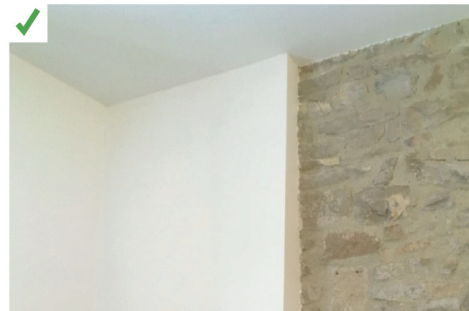
Les dalles ciment de la terrasse sont enlevées sur une largeur d'environ 40 cm, ce qui permet de décaisser le pourtour de la maison et d'isoler le soubassement.

### 2. Respecter la hauteur minimum du départ bas de l'isolant



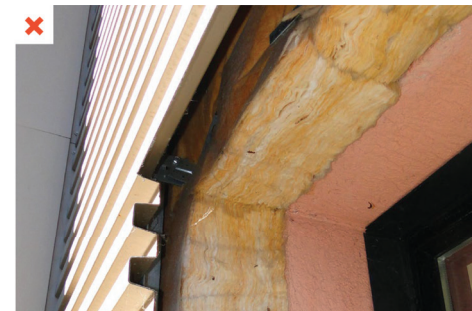
Départ de l'ITE à 15 cm du sol. L'isolation des parties enterrées est assurée par du verre cellulaire.

### 3. Assurer une isolation suffisante à l'interface ITE/ITI



Prolongation de l'isolation intérieure sur les murs isolés par l'extérieur lorsqu'il n'est pas possible d'isoler l'ensemble de la construction par l'extérieur.

### 4. Assurer la continuité de l'isolation



Création d'un important pont thermique à la liaison menuiserie/gros-œuvre, entraînant un risque de condensation côté intérieur et l'apparition de moisissures.

### 5. Positionner les menuiseries au nu extérieur des maçonneries



La pose des baies en applique extérieure, dans le plan de l'isolation, permet de s'affranchir des ponts thermiques. L'épaisseur de l'isolant doit permettre de maintenir une implantation de la menuiserie en retrait du revêtement extérieur du mur, pour conserver le relief et éviter la création d'une façade plate.

### 6. Prévoir des débords de toiture suffisants

Remanier si nécessaire les bordures de toits qui doivent être allongées pour couvrir le nouveau mur créé par l'ITE.

Ainsi des rangées de tuiles ou d'ardoises doivent être ajoutées pour éviter la mise en place d'une bande de zinc (conduisant à une mauvaise intégration), et éliminer tout risque d'infiltration.

### 7. Assurer l'étanchéité au niveau des appuis de fenêtres

Étancher sur la traverse basse de la menuiserie et sur le tableau de la baie (joues) pour éliminer tout risque d'infiltration.

### 8. Préparer le support et choisir un procédé d'isolation adapté à son état

Réparer les désordres importants du gros-œuvre (décapage, rebouchage et dressage si nécessaire).

Décapier les anciennes peintures pour une pose collée de l'isolant. Adapter le mode de fixation de l'isolant, à la nature, l'état et la planimétrie des supports (fixation collée ou fixation mécanique par chevilles).

### 9. Désolidariser les petits éléments rapportés

Identifier les éléments fixés sur les maçonneries, à déposer pour assurer une isolation continue (descentes eaux pluviales, poteaux de clôture, volets, marquises, garde-corps, stores, etc...).

Refixer les éléments après pose de l'isolant au moyen de fixations traversantes à rupture thermique adaptés au type et au poids des éléments rapportés (résistance à l'arrachement des systèmes de fixation à vérifier).

### 10. Protéger les isolants en phase chantier

Éviter l'exposition de l'isolant aux intempéries, à l'humidité ou au soleil pendant le chantier, et ce autant en phase de stockage qu'après la pose.

Prévoir un phasage précis entre la pose de l'isolant et sa protection, et mettre en place, au besoin, un dispositif de protection générale de la façade (bâche ou filet d'échafaudage).

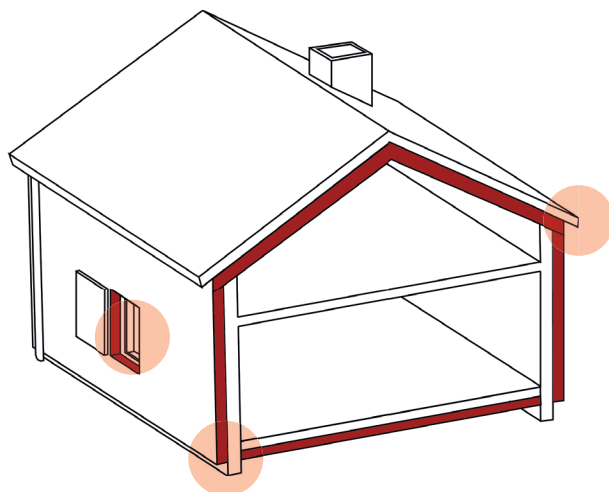
**Il convient enfin de rappeler que la pose d'une ITE requiert une demande d'autorisation d'urbanisme sous forme de déclaration préalable de travaux.**

Source contenu et photos : Agence Qualité Construction

# ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (I.T.E.)

## LES POINTS SINGULIERS A EVALUER

ITE + isolation toit en sarking :  
(Surélévation du toit)



### DÉBORD DE TOITURE :

*Le toit doit recouvrir et protéger l'ensemble du mur, il doit être rallongé si nécessaire*

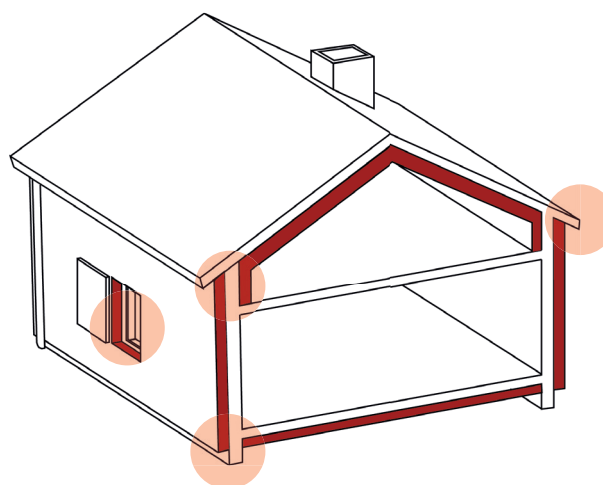
### DÉPART DE L'ITE :

*Sous plancher bas +15cm au dessus du sol extérieur*

### GESTION DES ÉLÉMENTS RAPPORTÉS :

*Accroche des descentes EP, des volets, etc..*

ITE + ITI sous toiture :  
(toiture conservée)



### INTERFACE ITE/ITI :

*Prolongation de l'ITI pour réduire le pont thermique*

### POSITIONNEMENT DES MENUISERIES :

*Au nu extérieur du mur, dans le plan de l'isolant (sauf s'il est possible de procéder à un retour de l'ITE en tableau)*

### TRAITEMENT DES APPUIS DE FENÊTRES :

*Évacuation de l'eau vers l'extérieur, étanchéité pour éliminer les risques d'infiltration*

## LE CHOIX DU MATÉRIAU ISOLANT

Le marché de l'isolation thermique par l'extérieur est largement dominé par les isolants minéraux (laine de verre, laine de roche) et synthétiques (polystyrène expansé, polyuréthane...). Ces matériaux très connus sont à proscrire dans le cas de maçonneries perspirantes, car ils piègent l'humidité dans les murs ou bien conduisent cette humidité dans des matériaux isolants qui lui sont vulnérables. Il existe d'autres matériaux plus vertueux et de nature biosourcée. Ces produits de qualité qui répondent à toutes les contraintes réglementaires, sont fabriqués à l'aide de matières premières naturelles dotées d'un écobilan sans comparaison avec les produits classiques. Enfin, leur avantage premier est de présenter une compatibilité avec tous les modes constructifs.

Dans le cas d'une ITE biosourcée, le choix de l'enduit de façade ne doit pas être laissé au hasard. Il est impératif d'utiliser un enduit à la chaux hydraulique extérieur pour ce type d'ouvrage. Seuls les enduits à la chaux permettent de laisser vos matériaux respirer.

## Conclusion

La gestion des interfaces entre les différents éléments appliqués sur la façade extérieure, constitue une complexité majeure dans la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Cela implique un savoir-faire afin d'éviter les mauvaises mises en œuvre techniques.

Avant de se lancer dans un tel projet sur un bâtiment existant, il convient de bien appréhender les modifications d'aspect de la façade : effacement du caractère d'origine du bâti, disparition des encadrements de baies, diminution des débords de toiture, coudages éventuels des descentes d'eaux pluviales, modification des proportions, etc...

Sur le plan de la pérennité des ouvrages et de l'efficacité de l'isolation thermique par l'extérieur, il est impératif de se questionner préalablement sur les points suivants :

- Bien anticiper la nature des travaux nécessaires en fonction de l'existant : reprise des supports, décaissement du pourtour du bâtiment, dépose ou désolidarisation des éléments rapportés.
- Bien identifier les points singuliers risquant de générer des ponts thermiques : notamment les planchers bas, les tableaux de baies, les liaisons thermiques entre ITE et ITI.
- La protection de l'isolant en phase de chantier.
- La gestion de l'étanchéité à l'air et à l'eau au droit des points singuliers

**Ces questionnements préalables permettent en premier lieu d'évaluer la pertinence du projet d'ITE, de pouvoir ensuite envisager les solutions techniques appropriées, puis de bénéficier d'une vision globale des impératifs du chantier, de manière à aboutir à une ITE optimisée.**



# INSERTION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

## Généralités

Le solaire photovoltaïque consiste à convertir la lumière du soleil en électricité. Celle-ci peut être stockée dans des accumulateurs et restituée à la demande, ou bien elle peut être convertie grâce à un onduleur permettant de transformer le courant continu obtenu, en courant alternatif identique à celui du réseau public d'électricité. Ce courant alternatif est utilisable chez soi ou bien peut être réinjecté sur le réseau public de distribution électrique.

Le solaire photovoltaïque présente l'atout majeur d'exister sous différentes technologies et de pouvoir être installé de manière variée sur divers types de terrains ou de surfaces. Ainsi, le dispositif peut être positionné sur l'enveloppe du bâtiment ou sur le sol.

Les panneaux photovoltaïques posés sur les toits sont les plus courants, car ce sont eux qui, actuellement, offrent le meilleur rendement. C'est pourquoi ils font l'objet de cette fiche de recommandations.

Il faut cependant savoir que de plus en plus d'innovations voient désormais le jour : tuiles solaires, ombrières photovoltaïques, pergolas solaires, photovoltaïque en bardage ventilé, en panneaux souples collés en façades, en garde-corps, et même fenêtres photovoltaïques. Ces nouveaux dispositifs peuvent être particulièrement intéressants dans le cas de constructions neuves ou d'une réhabilitation d'ampleur.

## RECOMMANDATIONS D'USAGES

Pour préserver le caractère des paysages et l'harmonie de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures par la pose de panneaux photovoltaïques requiert certaines précautions : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

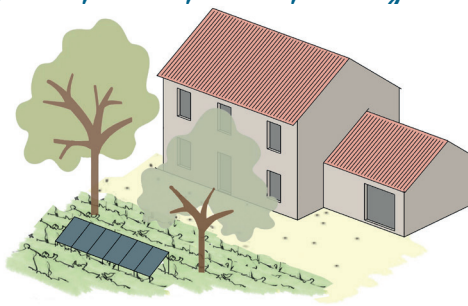
**Ainsi, la pose de panneaux photovoltaïques sur une construction nécessite une attention particulière et une recherche architecturale afin d'équilibrer le rendement énergétique et l'harmonie paysagère.**



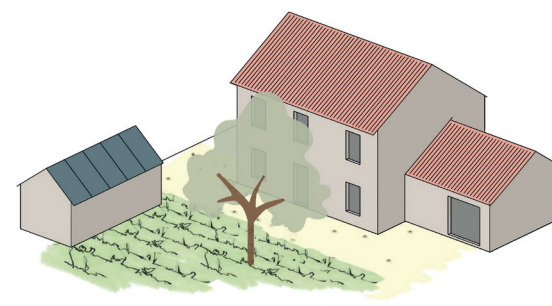
L'installation des panneaux doit être guidée par des critères de rendement à travers leur orientation et leur inclinaison, mais il ne faut pas négliger leur impact visuel sur la perception d'un village, d'un quartier ou d'un élément de patrimoine. Ainsi, leur implantation doit être particulièrement étudiée pour ne pas dénaturer le caractère paysager ambiant. Ils peuvent ainsi être placés sur d'autres éléments que le toit principal de la maison.

**Dans les zones de sensibilité paysagère, il est préférable de conserver la visibilité des toitures originelles et de mettre en place des solutions peu ou pas visibles. Les panneaux photovoltaïques peuvent, à cet égard, être interdits dans des zones de protection du paysage ou du patrimoine.**

## Les principes de pose à privilégier



Pose des panneaux sur le terrain, au sol



Pose des panneaux sur le toit d'un bâtiment annexe

# INSERTION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

## UN ÉLÉMENT À INSCRIRE DANS LA COMPOSITION DES FAÇADES

Les panneaux proposés usuellement pour capter l'énergie solaire sont de formes et de dimensions limitées. Les constructions neuves peuvent assez facilement intégrer ces formats standardisés. En revanche pour les bâtiments existants, la faible modularité des panneaux rend le dispositif peu adaptable et plus difficile à mettre en œuvre.

Ainsi, une forme du toit non rectangulaire (toiture en croupe, toiture à 4 pans, etc...), la présence de lucarnes, de conduits de cheminée ou de ventilation, peuvent ne pas être appropriées à la pose de panneaux photovoltaïques.

D'une manière générale, les panneaux doivent répondre à une forme simple et être le mieux insérés à l'architecture de la construction.

Lorsque les panneaux sont installés sur une construction existante, ils doivent être posés selon des principes de composition conduisant à un aspect architectural soigné.

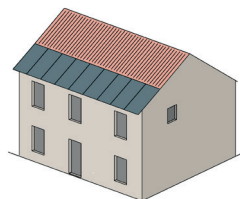


Dans le cadre de la conception d'un projet global, ces panneaux doivent faire partie intégrante du projet de construction et être positionnés comme un élément d'architecture de l'ensemble bâti.

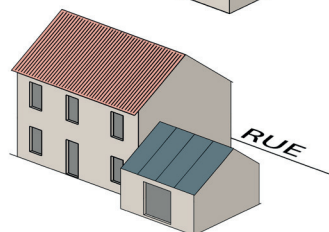
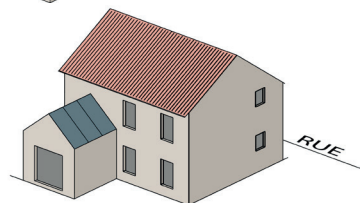
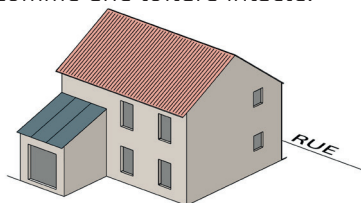
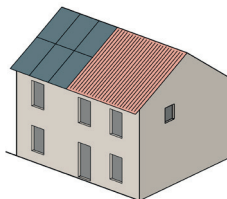


### Recommandations d'implantations

Se développer d'un bord à l'autre de la toiture permet une homogénéité de matériaux en faisant ressortir la partie tuiles comme une toiture intacte.

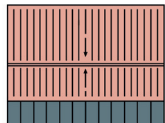


Couvrir un pan entier d'une partie de la toiture permet de considérer les panneaux comme un matériau de couverture.



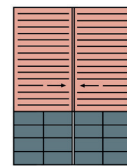
Poser les panneaux sur une toiture secondaire plus basse, permet de les rendre moins visibles, notamment lorsque le volume secondaire est sur le côté opposé à la rue.

La pose des panneaux dépend également de l'orientation des pans de toiture :



Lorsque le faîtage est orienté Est/Ouest, la pose se fait au Sud.

Lorsque le faîtage est orienté Nord/Sud, la pose peut se faire sur les deux pans de toiture.



### Le résumé des bonnes pratiques

- Poser de préférence les panneaux sur les toitures secondaires, les annexes ou les auvents, plutôt que sur les toitures principales très visibles.
- Éviter au maximum les toitures visibles depuis l'espace public pour préserver l'harmonie du paysage de la rue.
- Préserver l'aspect des faîtages qui constituent la partie la plus visible, par une implantation en bas de toiture.
- Adopter une composition en harmonie avec la composition des façades.
- Rester dans une forme simple et rectangulaire (proscrire les formes en U, en L, en T en H, les formes en escalier, etc...).

### À savoir

Il est indispensable de consulter le PLU pour savoir s'il existe des règles particulières dans votre commune (par exemple, couleur de toiture à respecter).

La pose de panneaux photovoltaïques sur le toit d'une construction nécessite, au préalable, une demande d'autorisation d'urbanisme. Elle peut dans certains cas être refusée en périmètre de protection de monument historique.



# DE LA CONCEPTION À LA RÉALISATION

## Généralités

**La phase de conception s'avère une étape incontournable de tout projet de construction.**

Celui-ci doit être défini en fonction de son contexte, que ce soit le paysage dans lequel il s'inscrit, la topographie du site, la typologie architecturale des constructions environnantes, le bâtiment préexistant auquel il s'articule, mais aussi en fonction de choix techniques et de soins apportés aux détails constructifs. Même dans le cas d'une rénovation, un travail de conception est requis afin de déterminer précisément la nature des ouvrages à réaliser.

**L'architecte est le meilleur garant pour assurer la qualité de conception du projet.**

Il maîtrise à la fois l'insertion paysagère, l'expression architecturale, l'optimisation des choix d'orientation, ainsi que le respect des règles d'urbanisme et des normes environnementales. Son expertise technique et constructive assure une réalisation conforme aux règles de l'art. Il est en mesure d'accompagner les particuliers dans le choix des entreprises les mieux adaptées à leur projet, pour une meilleure maîtrise des coûts de travaux, mais aussi d'entretien, en assurant la durabilité des ouvrages.

**L'architecte remplira d'autant mieux ses missions qu'il interviendra de bout en bout de l'opération.** Sa prestation complète est facteur de qualité, de performances et d'économies sur la durée. Elle garantit au client le meilleur rapport qualité/prix au moment de l'investissement et des économies ultérieures.

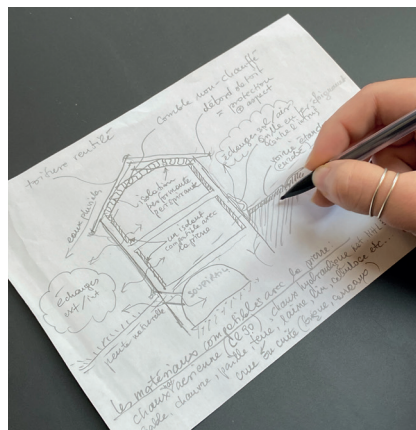
## LE RECOURS À L'ARCHITECTE

**Le recours à l'architecte est obligatoire pour l'établissement du projet architectural faisant l'objet d'une demande de permis de construire (sauf pour les cas dérogatoires prévus par l'article 4 de la loi sur l'architecture). Il doit constituer la démarche normale pour tout projet de construction.**

Selon la nature ou l'importance des travaux de construction, une dispense de recours à l'architecte reste possible pour les particuliers (hors SCI) qui demandent un permis de construire. Il peut, dans ce cas, être fait appel à un bureau d'études de maîtrise d'œuvre ou à un constructeur, ou bien le particulier lui-même peut prendre en charge le travail initial de conception des ouvrages et de réalisation du dossier de demande administrative d'autorisation d'urbanisme.

Il est, à cet égard, bon de rappeler que l'entreprise de travaux est chargée de la bonne exécution dans les règles de l'art des prestations qui lui sont commandées, mais elle n'a pas vocation à définir la conception globale des ouvrages qui reste de la responsabilité du maître d'œuvre ou du maître d'ouvrage (commanditaire du projet de construction).

Après obtention de l'autorisation de construire, le recours à l'architecte n'est plus obligatoire mais il reste fortement conseillé :



- Si le projet a été confié à un architecte ou un maître d'œuvre, dans le cadre d'une mission complète (études préliminaires, études d'avant-projet, assistance à la constitution du dossier administratif de demande d'autorisation de construire, études de projet, assistance pour la passation des contrats de travaux, direction de l'exécution des travaux et assistance aux opérations de réception), ce dernier sera responsable de la bonne mise en œuvre des ouvrages.
- En l'absence de mission complète confiée à un architecte ou un maître d'œuvre, le particulier devra passer lui-même commande aux entreprises pour la réalisation du projet. Il conviendra alors à celui-ci de vérifier leur situation juridique, leurs assurances, de surveiller la réalisation et la bonne exécution des travaux, de veiller à la coordination des différents corps de métiers, de suivre le chantier et de procéder à la réception des travaux.

## Pour aller plus loin

**Un guide de l'Ordre des architectes sur le rôle de l'architecte, ses missions, le contrat, le coût de ses prestations :**

<https://www.architectes.org/publications/construire-avec-larchitecte-1934>

**Un guide pratique en ligne qui accompagne l'utilisateur dans la préparation de son projet architectural**

**Du projet au permis de construire : Guide pratique pour construire ou rénover dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais**

<https://www.duprojetaupermisdeconstruire.fr/fr/portail/40/index.html>



## À savoir

**Investigations préalables à la finalisation du projet**

Avant la réalisation du cahier des charges qui sera donné aux entreprises, il est nécessaire de réaliser les investigations et les études préalables à la bonne connaissance technique de l'environnement du projet ou de la construction existante pour une rénovation. Elles représentent un coût minime en comparaison des surprises qu'elles permettent d'éviter en cours de chantier et sont rendues obligatoires dans certains cas.

Elles comprennent notamment :

- les **études de sol de type G2** (elles vont permettre de définir les fondations à partir de sondages opérés sur le lieu d'implantation de l'ouvrage),
- les relevés de terrain (bornage topographie, réseaux, couvert végétal) et de bâti,
- les **études thermiques** (elles vont permettre la mise en conformité du projet avec la réglementation thermique et environnementale),
- toute autre obligation réglementaire figurant ou non aux documents d'urbanisme (archéologie, dépollution, hydraulique, etc...).

**Assurance dommages ouvrage**

Avant l'ouverture du chantier, le maître d'ouvrage est tenu de souscrire une assurance « dommages ouvrage ». Celle-ci couvre, pendant 10 ans après la réception, les vices et malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination (défaut d'étanchéité ou isolation thermique des murs par exemple).

Cette assurance dommages ouvrage permettra (bien penser à demander le procès verbal de réception des ouvrages sans lequel la garantie décennale peut être compromise) une réparation plus rapide des désordres, sans attendre une décision de justice statuant sur les responsabilités de chacun.

**LES DEVIS ET CONTRATS**

Une fois que le projet a été défini, il convient d'établir le cahier des charges sur lequel les entreprises pourront établir leur offre de prestations de travaux. Il convient alors de demander plusieurs devis détaillés, listant tous les travaux qui seront exécutés, les matériaux employés avec leur qualité, la quantité et le prix à l'unité (ml ou m<sup>2</sup>).

**Avant la signature, il est important de vérifier chaque information du devis et que l'entrepreneur dispose d'une assurance garantie décennale en cours de validité.**

Le devis doit comporter obligatoirement les mentions suivantes :

- la date de la rédaction,
- le nom et l'adresse de l'entreprise,
- le nom du client et l'adresse d'exécution des travaux,
- le détail, en quantité, qualité et prix, pour chaque prestation exécutée et chaque matériau fourni (en précisant à chaque fois le coût de la main d'œuvre),
- la somme totale à payer HT et TTC,
- la date de début et de fin de travaux,
- la durée de validité de l'offre,
- le numéro du contrat d'assurance.

Le devis peut aussi mentionner les points suivants :

- l'échéancier des paiements,
- la mise en place d'une retenue de garantie,
- le montant de pénalités de retard,
- les références de l'assurance garantie décennale,
- l'actualisation légale du prix,
- le prix du devis si celui-ci est payant.

**LA DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME**

**1. Identité du demandeur**

11. Vous êtes un particulier

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

Commune : \_\_\_\_\_

Département : \_\_\_\_\_

12. Vous êtes un particulier

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

Commune : \_\_\_\_\_

Département : \_\_\_\_\_

13. Vous êtes un particulier

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

Commune : \_\_\_\_\_

Département : \_\_\_\_\_

Selon la nature du projet ou des travaux envisagés, il est nécessaire d'effectuer une demande d'autorisation d'urbanisme qui peut s'établir sous la forme d'une déclaration préalable de travaux, d'un permis de construire ou d'un permis de démolir. Dans certain cas, il est possible qu'il n'y ait pas de demande à effectuer.

Pour se renseigner sur le type de demande d'autorisation requis, il faut consulter la notice du cerfa 51434 accessible avec le lien suivant :

**<https://www.justice.fr/formulaire/declaration-prealable-constructions-travaux-non-soumis-permis-construire>**

Il est possible de demander une modification du projet une fois l'autorisation obtenue. Cette demande peut être effectuée lorsque des adaptations du projet initial (se rapportant à sa structure, son aspect ou aux surfaces déclarées) ont été nécessaires ou souhaitées.

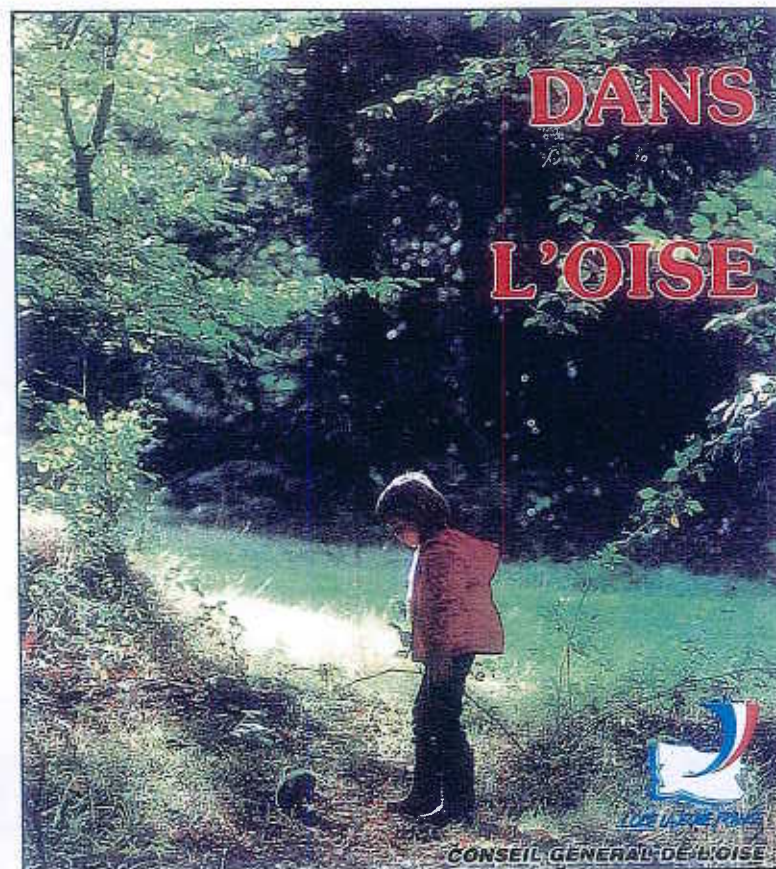
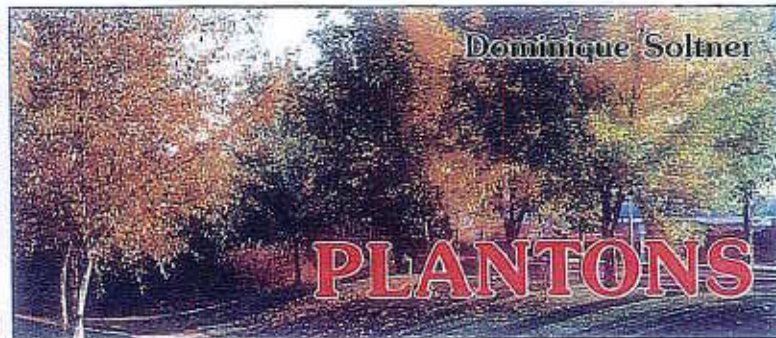
La procédure et ses délais sont les mêmes que pour la demande d'autorisation initiale et le numéro du dossier est le même, avec un indice.

**LE CONSEIL DU CAUE**

Le CAUE, qui ne se charge jamais de la maîtrise d'oeuvre des projets, peut fournir aux particuliers des conseils préalables (bonne insertion dans le site, explication des règles d'urbanisme, points de vigilance sur des points particuliers de la construction, etc...), ou encore, tout en restant à l'écart du rôle de maître d'oeuvre, des conseils sur des difficultés en cours de réalisation, des conseil généraux sur des dommages ou malfaçons observés sur des constructions déjà bâties.

**Dans tous les cas, l'obtention de l'autorisation est toujours préalable à l'exécution des travaux.**





une méthode, des idées, proposées par :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme  
et de l'Environnement de l'Oise

Coopérative Forestière de l'Oise et  
de l'Île de France - Bois Forêt

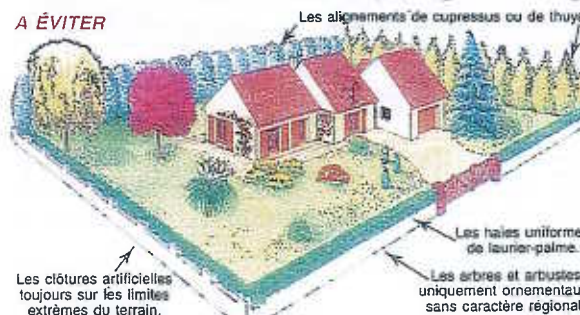
Syndicat des Propriétaires Forestiers Sylviculteurs de l'Oise



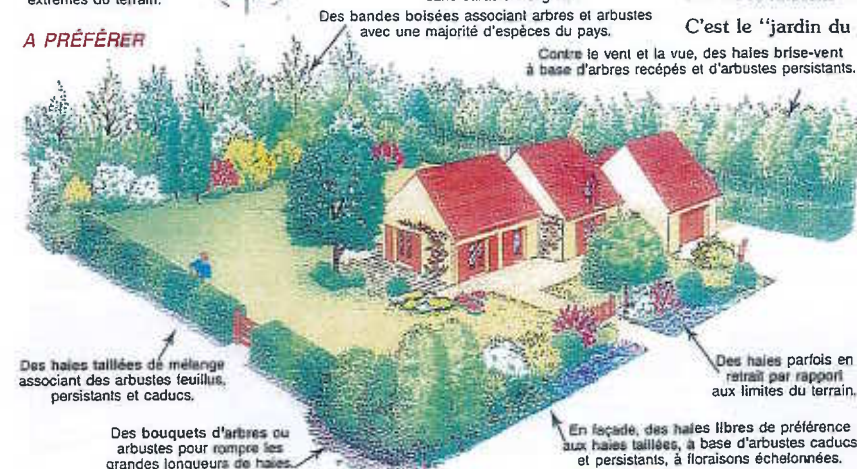
## POUR LA MAISON, LE VILLAGE, LA VILLE

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

#### A ÉVITER



#### A PRÉFÉRER



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

C'est le "jardin passe-partout" !

#### AU CONTRAIRE...

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

C'est le "jardin du pays".

#### Un exemple réalisable

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

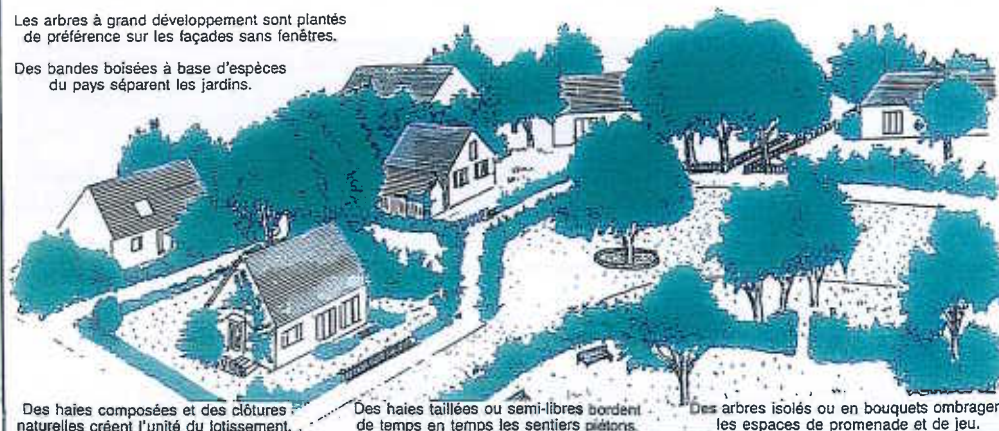
En 5 à 7 ans, à partir d'un terrain nu, voici ce que vous pouvez réaliser à partir des idées et schémas de ce guide.

### Le nouveau visage des lotissements : un urbanisme vert

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

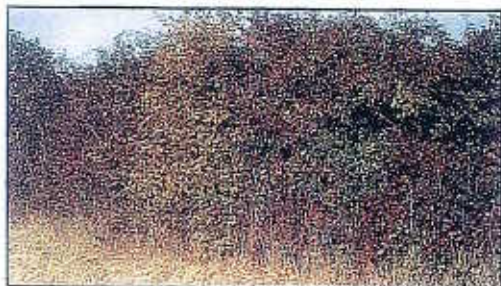
Les arbres à grand développement sont plantés de préférence sur les façades sans fenêtres.

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

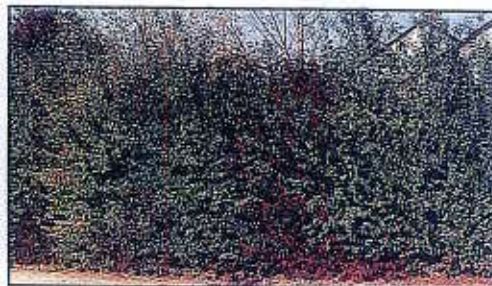




## AUJOURD'HUI, DES HAIES ÉCOLOGIQUES



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



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

ce sont des ASSOCIATIONS VÉGÉTALES.

Ces espèces sont d'abord celles du pays, les arbres et arbustes des haies et des bois d'alentour. Mais ce sont aussi les nombreuses espèces des parcs et jardins, qui s'associent parfaitement en haies : C'est l'ASSOCIATION des espèces, bien plus que le CHOIX de telle ou telle espèce, qui donne à la haie son caractère "naturel" et "champêtre".

### Les quatre avantages de la variété :

#### 1 - Un meilleur équilibre écologique



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



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



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



#### 2 - Une meilleure résistance aux maladies et au gel

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

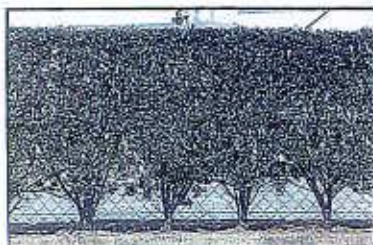
#### 3 - Une meilleure intégration au paysage environnant

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



#### 4 - Un meilleur garnissage

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



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



## POUR LA CAMPAGNE, son environnement, ses activités..

Face aux tempêtes, inondations, pollutions, ennemis des cultures...

les freins de l'ARBRE et de la HAIE

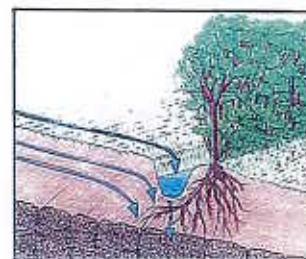
CONTRE LES TEMPÊTES : des brise-vent autour des fermes et des maisons rurales



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

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

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



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

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



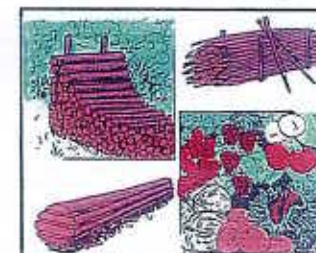
LES ÉQUILIBRES BIOLOGIQUES : indispensables à l'agriculture



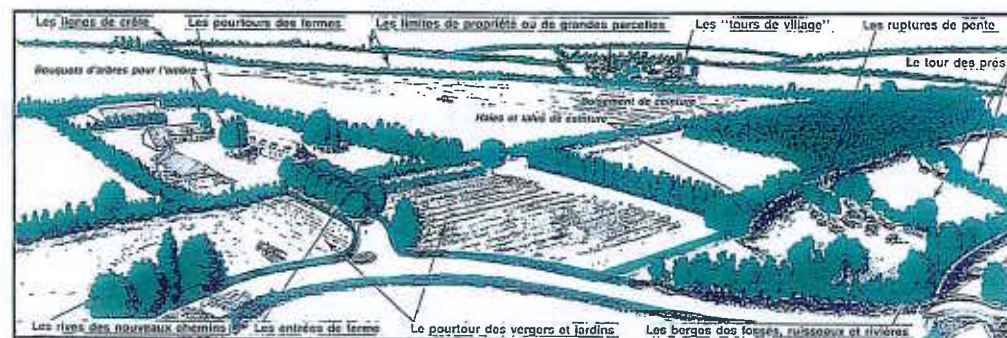
Les haies et lisières de bois abritent une flore et une faune variées et en équilibre, qui participe à la lutte contre les ennemis des cultures, même lorsque cette lutte biologique est insuffisante à elle seule.

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

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



OÙ PLANTER ? VOICI DES EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS :





# PLANTER UNE HAIE, UNE NOUVELLE METHODE :

# jeunes plants - travail du sol - paillage - arrosage

## Comment réussir la plantation de votre haie, et

## obtenir une croissance spectaculaire de vos plants ?



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

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

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

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

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

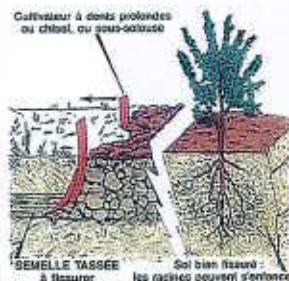
7 - **DRESSEZ LA SURFACE** au râteau en donnant au sol un profil légèrement concave (dessin B). Ce profil en creux permettra une bien meilleure récupération de l'eau de pluie ou d'arrosage par les plants. Surtout pas de profil bombé qui éloignerait des plants l'eau de pluie.

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

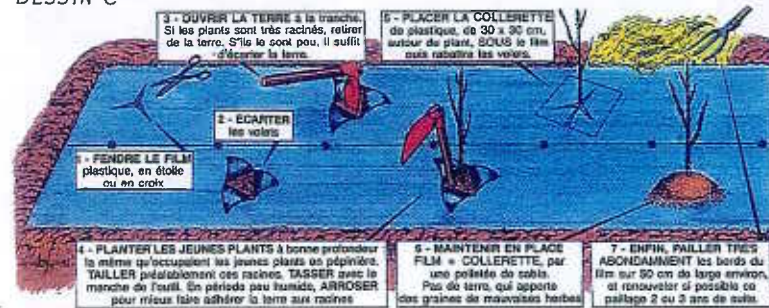
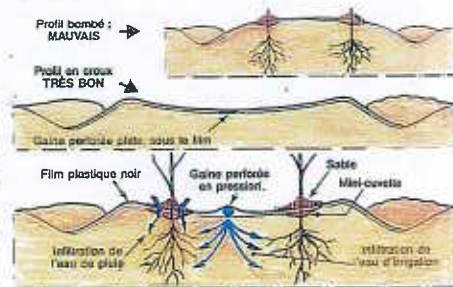
- empêche la croissance des mauvaises herbes,
- maintient au niveau du sol une atmosphère chaude et humide (effet de serre),
- empêche le croûtage de la terre qui reste meuble et aérée,
- en définitive **DOUBLE** pratiquement la croissance dès la première année.

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

DESSIN A



DESSIN B DESSIN C



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# DES TECHNIQUES AUX RÉSULTATS ÉTONNANTS !



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



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



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



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



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

Des partenaires  
techniques et  
financiers...



- C.A.U.E. de l'Oise
- Bois-Forêt
- Synd. des propr. forestiers sylviculteurs de l'Oise
- D.D.A.F. de l'Oise
- Chambre d'Agriculture de l'Oise
- Syndicat des pépiniéristes de l'Oise
- Fédération des chasseurs de l'Oise
- D.R.A.E. de Picardie
- C.R.P.F. Nord-P.C-Picardie
- Service Régional de la Protection des Végétaux
- Fédération Nationale des CAUE
- Espaces pour Demain
- Conservatoire des sites naturels de Picardie
- Crédit Agricole
- Groupama
- Conseil Général de l'Oise
- Conseil Régional de Picardie
- 11, place de l'Eglise, 60100 CREIL (Plateau)
- 27, rue d'Amiens, 60200 COMPIEGNE
- 27, rue d'Amiens, 60200 COMPIEGNE
- 21, bd A. d'Inville, BP 320, 60021 BEAUVAIS Cédex
- 7, rue du Musée, 60000 BEAUVAIS
- 16, rue Catillon, 60130 St-JUST-EN-CHAUSSEE
- 898, rue de la République, 60290 LAIGNEVILLE
- 56, rue J. Barni, 80040 AMIENS Cédex
- 26, rue Dusevel, 80000 AMIENS
- 56, rue J. Barni, 80040 AMIENS
- 20, rue du Ct. Mouchotte, 75014, PARIS
- 20, avenue Mac-Mahon, 75017 PARIS
- Ile-aux-Fagots, 43, chemin de Halage, 80000 AMIENS
- 18, rue d'Allonne, 60000 BEAUVAIS
- 8, avenue Victor-Hugo, 60000 BEAUVAIS
- Hôtel du Département, 1, rue Cambry, 60000 BEAUVAIS
- 11, mail Albert 1<sup>er</sup>, 80026 AMIENS
- Tél. 44.25.50.50
- Tél. 44.82.32.62
- Tél. 44.83.07.88
- Tél. 44.48.31.45
- Tél. 44.89.44.89
- Tél. 44.78.54.60
- Tél. 44.71.04.60
- Tél. 22.92.70.91
- Tél. 22.92.08.53
- Tél. 22.92.51.27
- Tél. 22.91.42.89
- Tél. 47.64.13.38
- Tél. 22.97.37.04
- Tél. 44.05.30.30
- Tél. 44.48.48.24
- Tél. 44.06.06.60
- Tél. 22.97.37.37

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

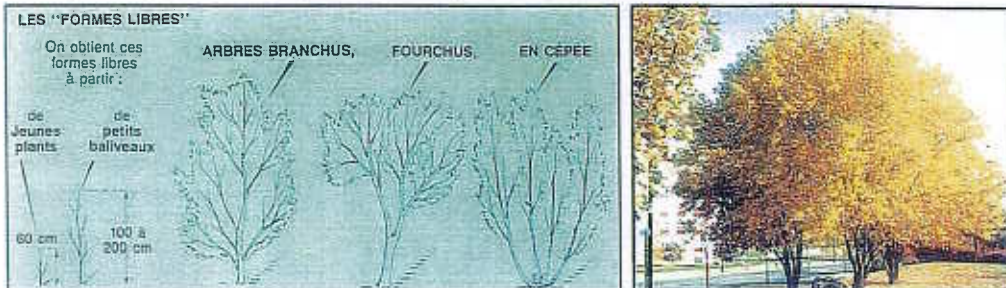


# CONDUIRE UN ARBRE isolé ou en alignement

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

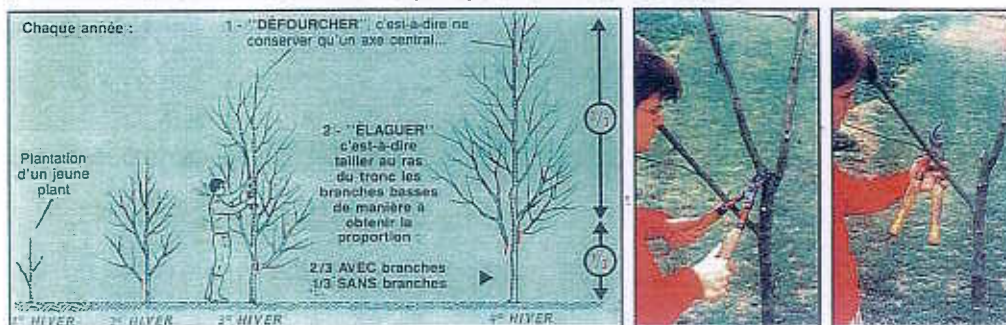
## 1 - Le plus souvent, LES FORMES LIBRES

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



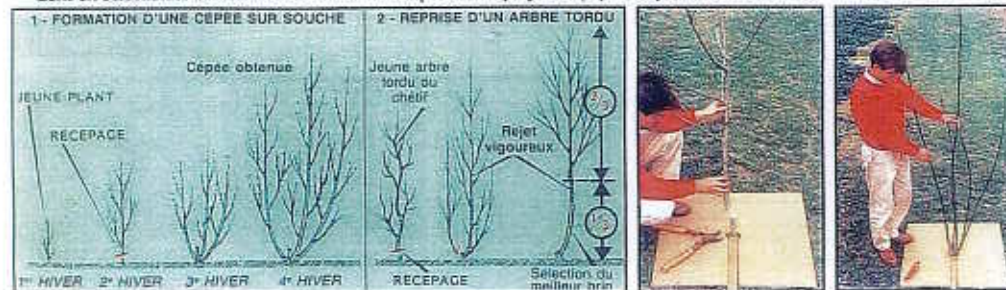
## 2 - Pour un tronc bien droit : UNE TAILLE DE FORMATION

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



## 3 - LE RECÉPAGE et ses deux applications

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

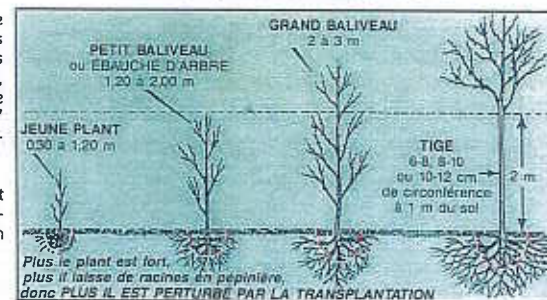


# PLANTER UN ARBRE, isolé ou en alignement

## Quels plants acheter ?

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

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



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

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



Ces nouveaux feutres végétaux et dalles forestières sont distribués par :  
 • Thermolite, 6, route de Juingholtz, 68360 Soutz, Tél. 89.74.25.00 (feutres).  
 • Phaltex, BP 25, 47700 Castelnau, Tél. 53.93.04.78 (feutre et dalles).





...à base  
d'espèces  
champêtres...

# 4 FAMILLES DE HAIES ADAPTÉES AU PAYS

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

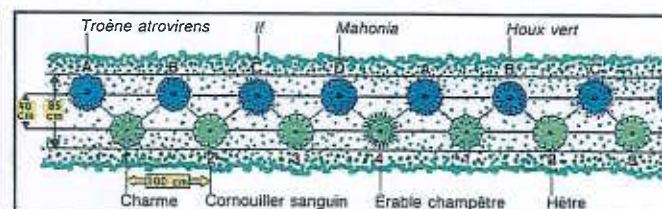
## 1 - les haies taillées...



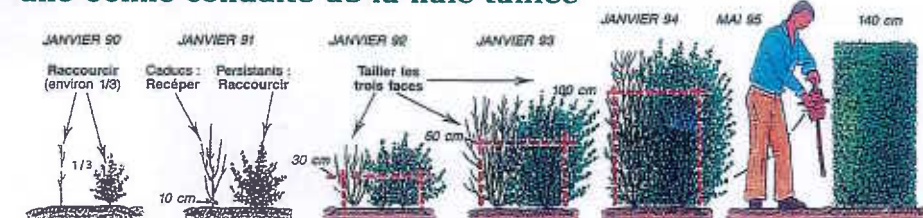
Une haie taillée est une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange. Taille stricte sur les 3 faces 2 ou 3 fois par an.

une bonne formule pour haie taillée semi-persistante

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



une bonne conduite de la haie taillée



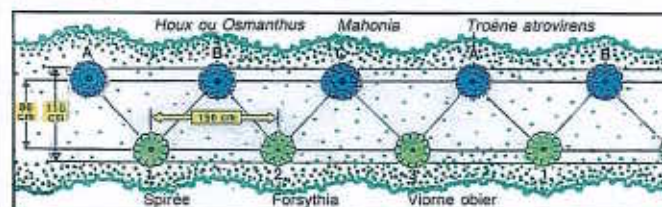
## 2 - les haies libres...



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

une bonne formule pour haie libre semi-persistante

| LES PLANTS NECESSAIRES<br>pour 12 m de haie libre |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| PERSISTANTS                                       |                  |
| A <i>Troène atrovirens</i>                        | } 3 de<br>chaque |
| B <i>Houx</i> ou <i>Osmanthus</i>                 |                  |
| C <i>Mahonia</i>                                  |                  |
| CADUCS                                            |                  |
| 1 <i>Spirée</i>                                   | } 3 de<br>chaque |
| 2 <i>Forsythia</i>                                |                  |
| 3 <i>Viorne obier</i>                             |                  |



une bonne conduite de la haie libre



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

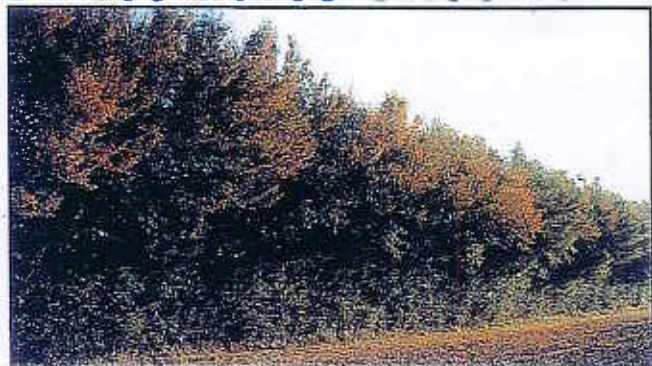
11, PLACE DE L'EGLISE  
95 100 CREIL - PLATEAU  
TEL : 44 - 25 - 50 - 50  
FAX : 44 - 26 - 03 - 49







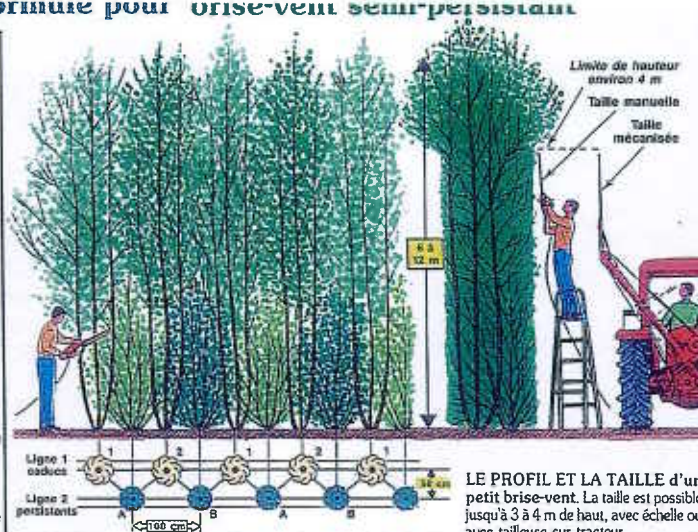
## 3 - les haies brise-vent...



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

### LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de brise-vent

- LIGNE 1**  
(cépées d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescents)
- 1 - Charme } 6 de chaque  
2 - Érable champêtre
- LIGNE 2**  
(arbustes persistants)
- A - Troène atrovirens } 6 de chaque  
B - Houx vert
- AUTRE FORMULE :**
- LIGNE 1**  
1 - Aulne à f. en cœur } 6 de  
2 - Noisetiers à gr. fruits (2 variétés au moins) } chaque
- LIGNE 2**  
A - Troène atrovirens } 6 de  
B - If } chaque



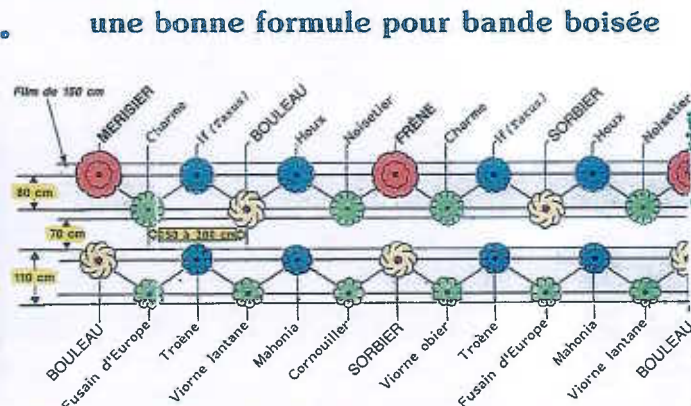
LE PROFIL ET LA TAILLE d'un petit brise-vent. La taille est possible jusqu'à 3 à 4 m de haut, avec échelle ou avec tailleur sur tracteur.



## 4 - les bandes boisées...



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



- LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 24 m de bande boisée :**
- | GRANDS ARBRES : | ARBRES MOYENS : | GRANDS ARBUSTES : | PETITS ARBUSTES :       | ARBUSTES PERSISTANTS : |
|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------------|------------------------|
| 3 Merisiers     | 5 Bucleaux      | 4 Charmes         | 3 Fusains d'Europe      | 4 Troènes              |
| 2 Frênes        | 4 Sorbiers      | 4 Noisetier       | 3 Viorne obier          | 4 Ifs                  |
|                 |                 |                   | 3 Cornouillers sanguins | 4 Houx                 |
|                 |                 |                   | 3 Viorne lantane        | 4 Mahonias             |

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

### CLASSIFICATION DES ESPÈCES EN PHOTOS :

Arbres de grande taille  
N° 1 à 14

Arbres de taille moyenne  
15 à 19

Arbustes champêtres à feuilles caduques :  
N° 18 à 28 (1)

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

Arbustes à feuilles persistantes  
N° 34 à 40

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

(1) Certaines espèces peuvent se comporter, selon le mode de taille, en arbres ou en arbustes. Ce sont surtout le Hêtre, le Charme, et l'Érable champêtre.

(2) Chèvrefeuille sur support





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

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

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







# ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTI À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Source : photographie - Google Street View  
Octobre 2021

*Rue de la Mairie (à l'arrière de l'église)*



*Calvaire*

*Rue de Bonqueval*



*Calvaire*

*Rue des sablons*



*Calvaire*

*Grande rue*



*Ancien Calvaire (photographie 2022)*

*Rue de Bonqueval*



*Puits*

*Grande Rue*



*Porche*



*Grande Rue*



*Porche*

*Rue Bonqueval*



*Porche*

*Rue des Sablons*



*Porche*

*Rue des Sablons*



*Porche*

*Rue de la Mairie*



*Porte*

*Rue de la Mairie*



*Monument aux morts*



## *Murs à protéger*

### **1 – Rue de Beauvais**



### **2 – Rue Bonqueval**



### **3 – Rue Bonqueval**





#### 4 – Rue Bonqueval



#### 5 – Rue Bonqueval



#### 6 – Rue Bonqueval





## 7 – Rue de Beauvais



## 8 – Ruelle du Caillouet



## 9 - Rue de Beauvais





**10 - Rue de Beauvais**



**11 – Rue de la Mairie**



**12 – Angle rue Madeleine Hobigand et rue de la Mairie**





**13 – Rue de Carrouge**



**14 – Rue de Carrouge**



**15 – Angle rue des Sablons**

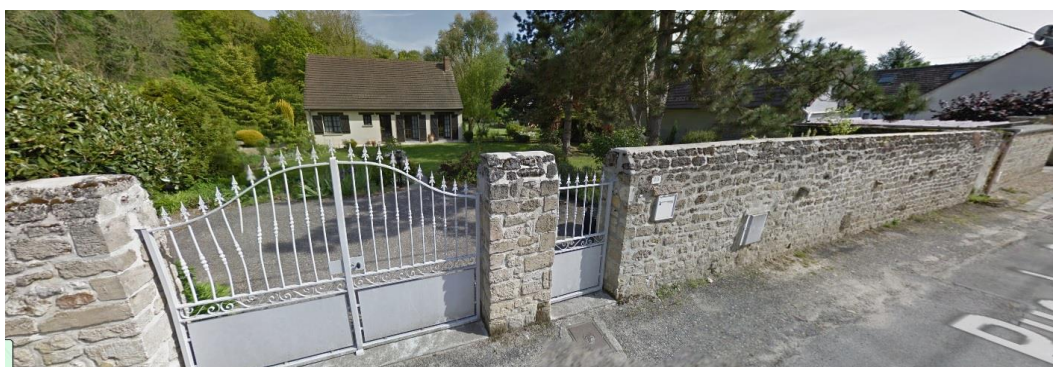




**16 - Rue des Sablons**



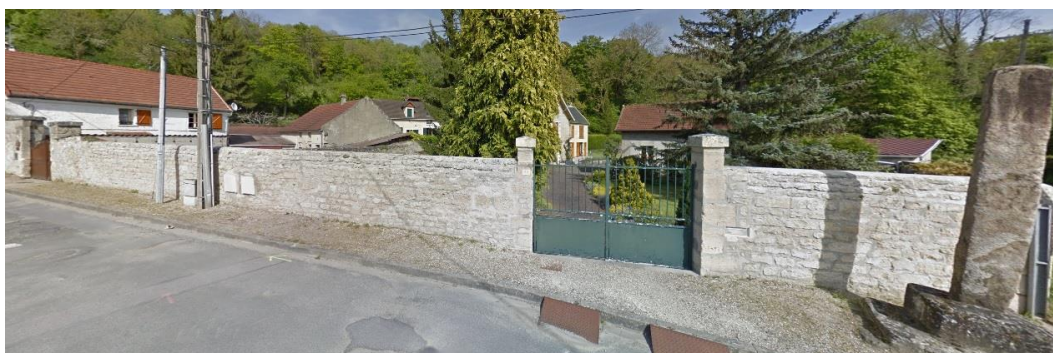
**17 - Rue des Sablons**



**18 - Rue des Sablons**



**19 - Rue des Sablons**





## 20 - Rue des Sablons



## 21 – RD 44



## 22 – RD 44



## 23 – Grande Rue





**24 - Rue Leleu Robert**



**25 – Rue Madeleine Hobigand**



**26 – Grande Rue**



**27 – D44**





28 – D44



29 – D44



30 - Grande Rue



31 - Ruelle du Souage

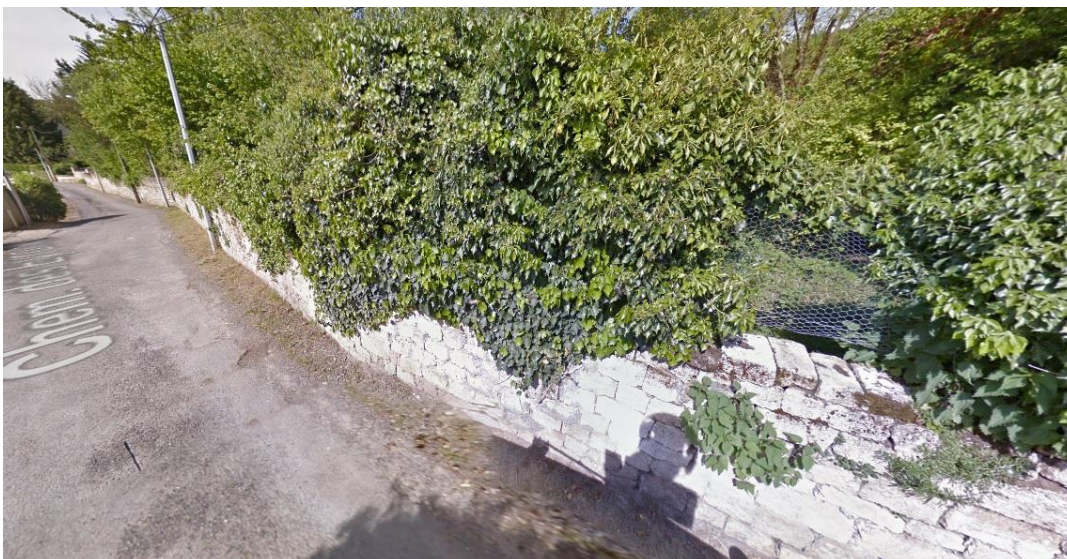




### 32 – Chemin des Eyrolles



### 33 – Chemin des Eyrolles



### 34 – Chemin de derrière les jardins





### 35 – Ruelle du Vignoux



### 36 – Ruelle du Vignoux et Chemin des Alouettes



### 37 – Chemin de derrière les jardins





### 38 - Clos du Saut du Loup





# Note Planif'

## Prise en compte des risques

Cette note présente la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques dans le cadre de la réalisation d'un document d'urbanisme. En effet, l'impératif de sécurité publique, à travers la prise en compte de la problématique des risques naturels et technologiques, est l'une des quatre politiques publiques en matière de planification (circulaire du 1er septembre 2009 relative au contrôle de légalité en matière d'urbanisme ref.NORIOCK0920444C). Le principe fondamental est **la non exposition à un risque connu d'une population nouvelle**.

Dans le cadre de la réalisation d'un document d'urbanisme, la thématique des risques doit être abordée dans le rapport de présentation. Une description précise de tous les risques impactant le territoire communal est attendue, notamment à partir de cartes, de photos, ou encore de récits historiques. Souvent, une mémoire du risque existe au sein des collectivités. La retranscription dans le document d'urbanisme des événements passés est primordiale afin que cette mémoire ne se perde. Ensuite, la prise en compte des risques doit être justifiée dans le projet de la collectivité et les pièces réglementaires du document. Lors de la rédaction de l'avis de l'État, le document doit montrer que la collectivité s'est posée la question de la gestion du risque même s'il est nul ou très faible, et l'a traduite dans son projet.

Il convient de rappeler **la responsabilité des élus dans la gestion des risques**. En cas de dommages aux biens et personnes, la responsabilité du maire peut être engagée en cas de connaissance d'un risque et d'une non prise en compte de celui-ci dans l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

Par ailleurs, de nombreuses études montrent que **le réchauffement climatique va avoir des conséquences sur les risques naturels**. Les phénomènes climatiques intenses mais ponctuels, comme ceux observés ces dernières années sur le territoire national, seront plus fréquents. Ainsi la vigilance face aux risques liés au ruissellement doit être renforcée. Les risques de mouvements de terrains liés aux cavités sont aussi plus prégnants à cause des sols qui seront fragilisés par l'alternance de périodes de sécheresse, de froid et de pluies plus intenses.

## I.

### Contexte réglementaire

Les Plans de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) sont applicables à compter du 1er janvier 2016. Ces documents, mis en œuvre pour mieux assurer la résilience des territoires face aux risques d'inondation, sont orientés autour de quatre principaux objectifs, que les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte :

- Réduire la vulnérabilité des territoires, qui prévoit notamment la réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti ;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages, qui impose la préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues ;
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés, pour accélérer la capacité du territoire à retrouver rapidement un fonctionnement normal et limiter l'augmentation des enjeux exposés aux inondations ;
- Mobiliser tous les acteurs via le maintien et le développement de la culture du risque, en maintenant la mémoire du risque , facteur essentiel de prévention.

Vous pouvez consulter le document en ligne sur le [site internet de la DRIEE](#).

### **Obligations des collectivités porteuses des documents d'urbanisme**

#### Article L. 101-2 du code de l'urbanisme

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement [...]* »

#### Article L. 151-43 du code de l'urbanisme

*« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »*

#### Article R. 151-24 du code de l'urbanisme

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

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

#### Article R. 151-34 du code de l'urbanisme

*« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*

*1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols »*



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

## .II.

### La prise en compte des risques naturels

#### Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

Si un plan de prévention des risques naturels (PPRN) est approuvé sur le territoire de la collectivité, il doit être annexé au document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique (article L151-43 du code de l'urbanisme). L'information est donnée dans le Porter à Connaissance (PAC).

Le report des plans de zonage réglementaire du PPRN sur le plan de découpage en zone du document d'urbanisme est fortement déconseillé (rien n'est imposé par le code de l'urbanisme). En effet, en cas de modification du PPRN (procédure de modification du PPRN possible maintenant), il faudrait modifier document d'urbanisme. De la même manière, le règlement du PPRN ne doit pas être inclus dans celui du document. D'autant plus, que **le PPRN est une servitude d'utilité publique et par définition s'impose aux actes d'urbanisme**. Ainsi, lorsque des contradictions apparaissent entre les règlements du document et du PPRN, c'est le plus contraignant qui s'applique.

Dans le cas d'un PPRN en cours de réalisation, si un aléa a été porté à la connaissance des collectivités, il doit être **pris en compte dans le document dès sa transmission**. Cette information est aussi donnée dans le PAC.

Si un PPRN est approuvé après l'approbation du document d'urbanisme, celui-ci doit être mis à jour par arrêté municipal ou communautaire pour y annexer le PPRN.

#### Le risque de ruissellement et de coulées de boues

Plusieurs documents ont été produits par la DDT et permettent d'informer et d'alerter les collectivités de la présence potentielle de risques sur leur territoire :

- l'**Atlas des Risques Naturels Majeurs (ARNM)** présente un aléa nul à très fort de coulées de boues mais à une échelle 1/10 000e, il ne peut donc pas être lu, ni traduit à la parcelle. Il est disponible sur le [site internet des services de l'État](#) ;
- l'**Atlas des ZONES de Ruissellement (AZOR)** qui présente les axes de ruissellement majeurs pour des bassins versants de différentes tailles, et les zones de dépression où les eaux pourraient s'accumuler, disponible sur le [site internet des services de l'État](#).

Ces documents sont présents dans les PAC et doivent être portés lors des réunions d'association et confrontés à la connaissance locale du risque.

Par ailleurs, les axes de ruissellement présents sur le territoire doivent figurer sur une carte dans le rapport de présentation, ainsi que les zones de dépression, apparaissant ou non dans l'AZOR. Le principe d'une non-urbanisation dans ces secteurs identifiés doit servir de base.

Pour limiter ce risque, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), imposent une meilleure gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme. **L'élaboration d'un zonage d'assainissement pluvial est imposée** par l'article L2224-10 3° du code général des collectivités territoriales. Les prescriptions de ce zonage doivent être intégrées dans le document d'urbanisme, et notamment sa partie réglementaire.

1°) Aléa fort et au-delà de l'ARNM

À partir d'un risque fort, **une étude hydraulique de gestion des eaux pluviales est demandée à la collectivité pour les zones où un développement est souhaité**. Cette étude doit être annexée au document d'urbanisme.

Même l'inscription dans le projet de document d'une zone d'urbanisation à long terme (2AU par exemple) impactée par un risque fort nécessite la production de l'étude citée ci-dessus. En effet, les conclusions de l'étude diront peut-être que la zone concernée est difficilement voire impossible à urbaniser, ou que les aménagements nécessaires pour la gestion des eaux pluviales sont trop onéreux.

L'étude hydraulique a pour objectif de définir si le risque est avéré, et de préciser les aménagements à réaliser avant toute urbanisation de la zone à urbaniser concernée, pour ne pas exposer de nouvelle population à des risques. **Ses conclusions doivent être intégrées dans le document d'urbanisme**, par exemple par le biais des OAP (nécessité de réaliser un merlon, de faire des plantations, ...), d'emplacements réservés...

Cette étude permettra le cas échéant de lever la suspicion du risque et permettre ainsi sa non prise en compte dans le projet de PLU.

L'urbanisation dans les dents creuses en zone U (correspondant à un terrain de taille normale) doit se regarder au travers de la connaissance du risque des élus et de la carte des axes de ruissellement et des zones de dépression. Le rapport de présentation doit justifier de **la pertinence de l'urbanisation d'une dent creuse soumis à ce type de risque** et le cas échéant de la prise en compte du ruissellement dans son aménagement. Cette pertinence doit se faire au regard des besoins et des possibilités situées en dehors des zones non impactées.

Une **trame « Risques » (articles R151-37 et 42 du code de l'urbanisme)** sur le ou les terrains concernés peut être appliquée afin de les rendre inconstructibles.

Les dents creuses correspondant à des terrains plus vastes, pouvant accueillir plusieurs logements, sont assimilées à de petites zones à urbaniser et par conséquent rentrent dans le principe ci-avant.

2°) Aléa nul à moyen de l'ARNM

Lorsque un tel niveau de risque est suspecté sur le territoire communal, il convient de faire appel à notre **connaissance territoriale ainsi que celles des élus et des personnes habitant le village afin de savoir si des événements indésirables liés à un phénomène de ruissellement des eaux pluviales ont déjà eu lieu**. Cette enquête de terrain devra apparaître dans le rapport de présentation afin de justifier la prise en compte du risque éventuel.



Dans l'affirmative, une étude hydraulique doit être réalisées, comme dans le cas d'un aléa fort ou très fort. Ainsi, le règlement écrit et graphique devra traduire l'intégration du risque dans les opérations d'aménagement des zones d'urbanisation future, ou l'application d'une trame « Risques » (articles R151-37 et 42 du code de l'urbanisme) pour les dents creuses.

#### Le risque de remontée de nappe phréatique

L'ARNM, disponible sur le site internet des services de l'État, présente un aléa nul à nappe sub-affleurante de risque de remontée de nappe. De la même manière que précédemment, cet aléa est défini à une échelle 1/10 000e, et ne peut donc pas être lu, ni traduit à la parcelle. Il est présent dans le PAC et doit être porté lors des réunions d'association et confronté à la connaissance locale du risque.

##### 1°) À partir d'un aléa fort

À partir ce niveau de risque, **le règlement doit interdire les sous-sols sur les nouvelles constructions ou extensions sur toutes les zones impactées** (existantes et futures). Cependant, le rapport de présentation peut justifier avec **une étude hydraulique à l'appui de l'absence de ce risque** suspecté par l'ARNM. Cette étude doit être annexée au document d'urbanisme.

##### 2°) De l'aléa nul à moyen

Si un tel niveau de risque est suspecté par l'ARNM sur le territoire communal, il convient de faire appel à notre **connaissance territoriale ainsi que celles des élus et des personnes habitant le village afin de savoir si des événements indésirables liés à un phénomène de remontée de nappe ont déjà eu lieu**. Cette enquête de terrain devra apparaître dans le rapport de présentation afin de justifier la prise en compte du risque éventuel. L'interdiction des sous-sols sur les nouvelles constructions et sur les extensions découlera de cette enquête de terrain.

#### Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau

##### 1°) Existence d'un Atlas des Zones Inondées (AZI)

Si un tel document existe, il convient de **reporter dans le plan de découpage en zone la cartographie des zones impactées** telles que définies dans l'atlas par des sous-secteurs spécifiques. Des **mesures de prises en compte de l'aléa** doivent être prises dans le règlement du PLU, par exemple une hauteur du plancher supérieure aux plus hautes eaux connues.

L'AZI doit être annexé dans les « Informations jugées utiles » du document d'urbanisme.

##### 2°) Existence d'un atlas des zones inondables

Cet atlas est un **document d'alerte** de la présence potentielle de risques sur le territoire des collectivités. La connaissance locale permettra de préciser ce risque. Il convient d'**éviter toute urbanisation des secteurs identifiés**, notamment sur les points bas. Sinon des mesures d'adaptation des bâtiments sont à prévoir dans le règlement (surélévation des constructions...).

L'AZI doit être annexé dans les « Informations jugées utiles » du document d'urbanisme.

##### 3°) Pas de document cadre

Dans ce cas, il convient de faire appel à notre **connaissance territoriale ainsi que celles des élus et des personnes habitant le village afin de savoir si des événements indésirables liés à des débordements du cours d'eau ont déjà eu lieu**. Dans ce cas, les modalités citées précédemment doivent être introduites dans le règlement (sous-secteur inconstructible, adaptation des constructions...).

#### Le risque de retrait et gonflement des argiles

Une étude de définition de l'aléa a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), et disponible sur le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr). Depuis, la loi ELAN et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, à partir d'un aléa moyen à fort une étude géotechnique est demandée lors d'un permis de construire.

**Ce risque n'engendre pas une inconstructibilité** quel que soit le niveau de risque, mais des mesures constructives doivent permettre de gérer celui-ci. Le rapport de présentation doit faire apparaître la connaissance de ce risque avec l'utilisation de la cartographie issue de Géorisques et d'alerter dans le règlement écrit pour les secteurs concernés à partir d'un aléa moyen (jusque fort).

#### Le risque de mouvements de terrains liés aux cavités souterraines

Un recensement des mouvements de terrains et des cavités a été réalisé sur le département par le BRGM. Ils sont disponibles sur le [site internet des services de l'État](#), notamment avec une cartographie interactive, ainsi qu'une [note de bonne pratique](#) pour la prise en compte de ce risque. Le rapport de présentation doit faire un état des lieux de la connaissance à partir du site BD cavités et de la connaissance territoriale des élus ou autre personne.

**Si la connaissance locale est précise sur la localisation, le type et l'étendue des cavités, il convient d'adapter la constructibilité sur ces cavités.**

**Si des cavités sont identifiées sur des zones urbaines ou d'urbanisation future et sont méconnues par la collectivité, alors il sera demandé de réaliser une étude de sols** précise, afin de définir l'étendue des cavités souterraines. Les conclusions de cette étude permettront de savoir si une urbanisation des terrains concernés ne présente pas un risque trop fort. Le projet de document d'urbanisme pourra rendre ces terrains inconstructibles. Dans le cas d'une urbanisation possible, si des conditions à l'urbanisation sont données dans les conclusions de l'étude doivent être intégrées au document d'urbanisme, surtout dans sa partie réglementaire.

## **.III.**

### **Prise en compte des risques technologiques**

#### Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

La réalisation d'un PPRT est obligatoire pour les établissements industriels à « haut risque », Seveso seuil haut. De la même manière que dans le cas de l'existence d'un PPRN, ce document **doit obligatoirement être annexé** par mise à jour du document d'urbanisme. Si le PPRT est en cours de réalisation, **dès qu'un aléa est connu, il doit être pris en compte dans le document d'urbanisme** en cours.



### Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Dans le cas du régime de déclaration ou d'autorisation des ICPE, une étude de risques peut être demandée aux pétitionnaires. Selon l'importance de l'aléa, une réduction de l'urbanisation à proximité de ces sites est possible, et prend la forme d'une servitude d'utilité publique ou d'un porter à connaissance « Risques technologiques ».

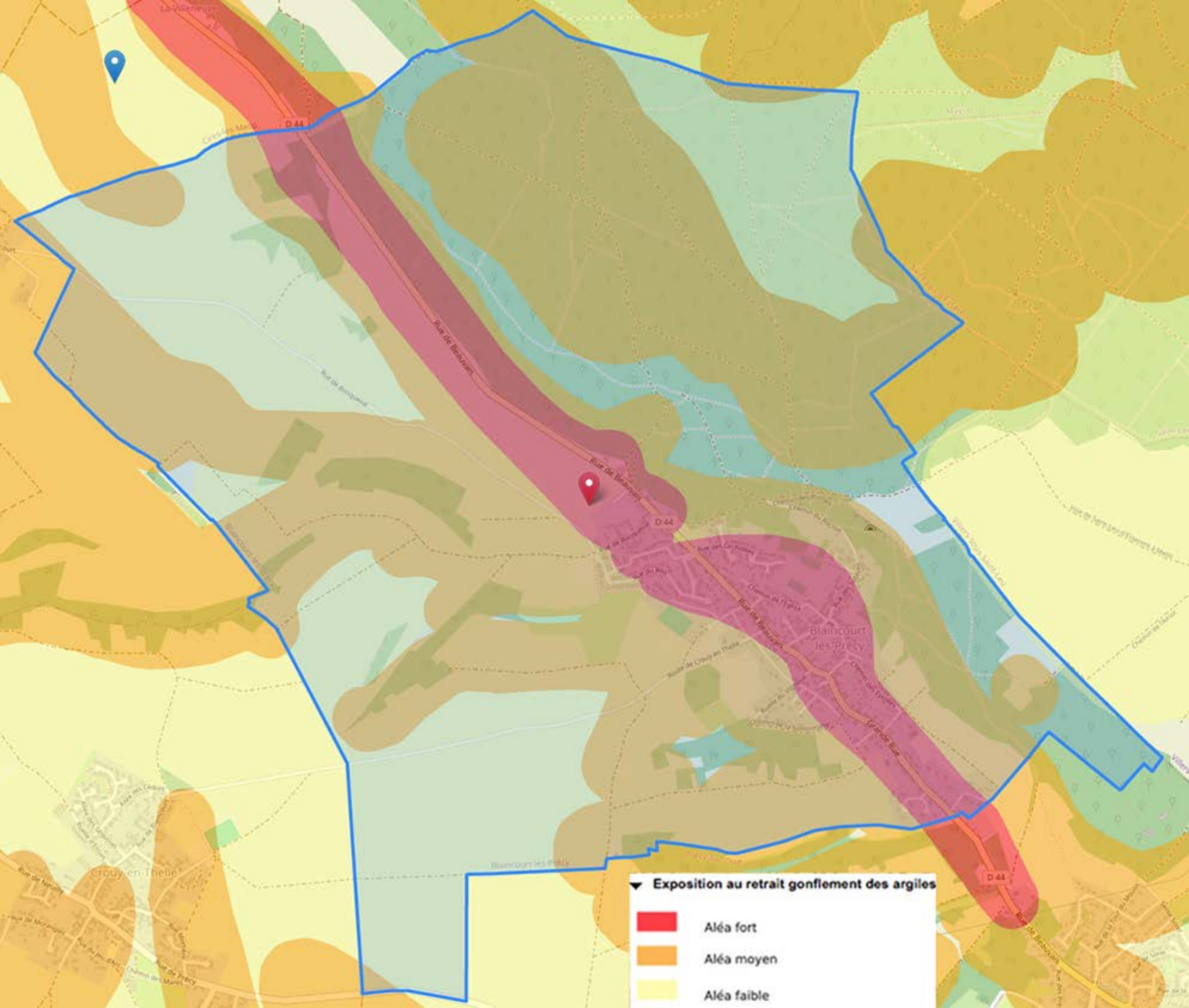
#### 1°) Servitude d'utilité publique

Dès que l'arrêté préfectoral imposant la servitude est pris, il est transmis à la collectivité pour **être annexé à son document d'urbanisme** par mise à jour, ou en tant que complément au PAC transmis dans le cadre de la réalisation d'un nouveau document d'urbanisme. Ainsi elle est **prise en compte dès que possible** et s'imposera aux autorisations d'urbanisme.

#### 2°) Porter à connaissance « Risques technologiques »

Réalisé plus couramment, pour des zones de dangers moins importantes, il est rédigé et transmis à la collectivité suite à l'obtention de l'autorisation au titre des ICPE de l'établissement industriel. Il se compose d'un courrier expliquant la procédure et les zones de risque, du porter à connaissance en lui-même accompagné si besoin de cartographie(s) et de documents d'information. Il est demandé à la collectivité de **l'annexer au document d'urbanisme dans les « Informations jugées utiles »**. Il doit aussi être **pris en compte dès que possible**, notamment lorsqu'un document d'urbanisme est en cours de réalisation.

Ce porter à connaissance est réalisé par le bureau de la Planification et de l'Organisation Territoriale de la DDT, transmis aux délégations territoriales, et mis en ligne sur la cartographie interactive issue de Cartélie, « Contraintes administratives et fiscalité », disponible sur le [site internet des services de l'État](#).



▼ Exposition au retrait gonflement des argiles

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

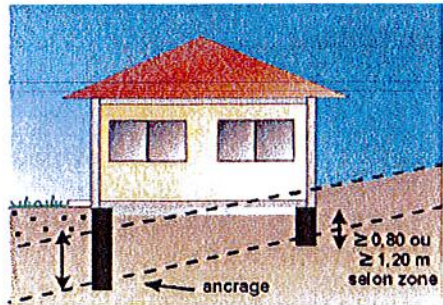


## Les précautions constructives à prendre...

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

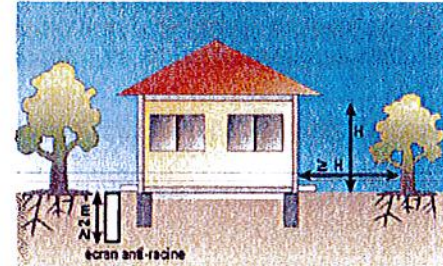
Pour les constructions nouvelles :

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



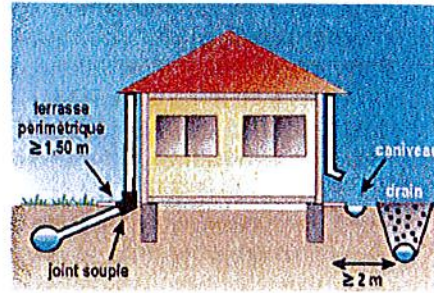
**Adapter les fondations :** prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les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

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

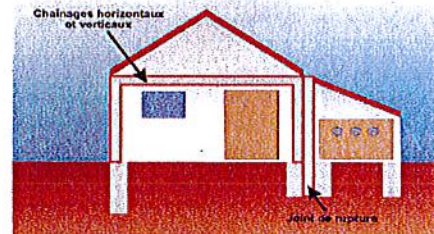


Pour les constructions existantes :

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



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



PRÉFET DE L'OISE

# LES FEUILLETS DE L'OISE

4 pages pour un thème

N°252 – 1 – Mai 2012

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

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

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



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

#### Niveau national :

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

#### Oise :

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

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

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

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

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

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

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

### Autres contacts

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

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



Directeur de la publication :  
Philippe Guillard

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

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



## Comprendre le phénomène

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

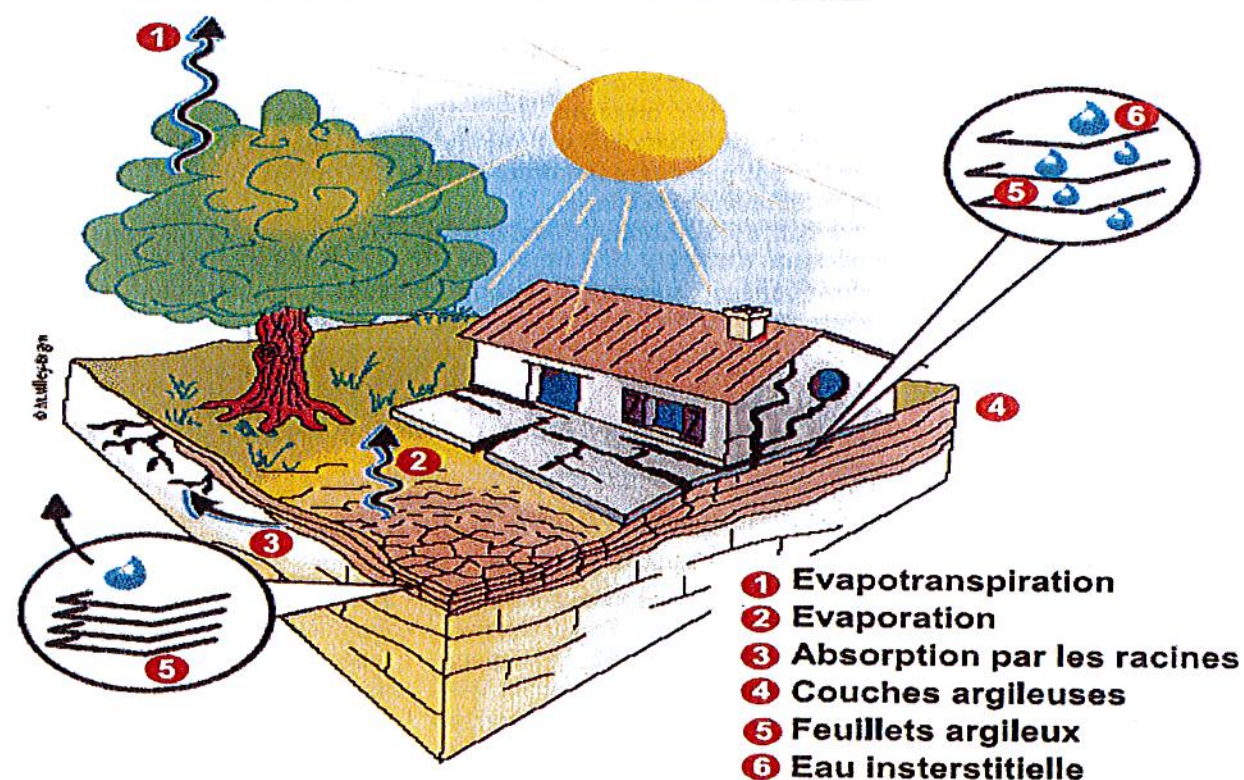
### Les facteurs déclenchants :

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

### L'impact sur les constructions :

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- Bordure Nord du Bassin Parisien pour tout le département,

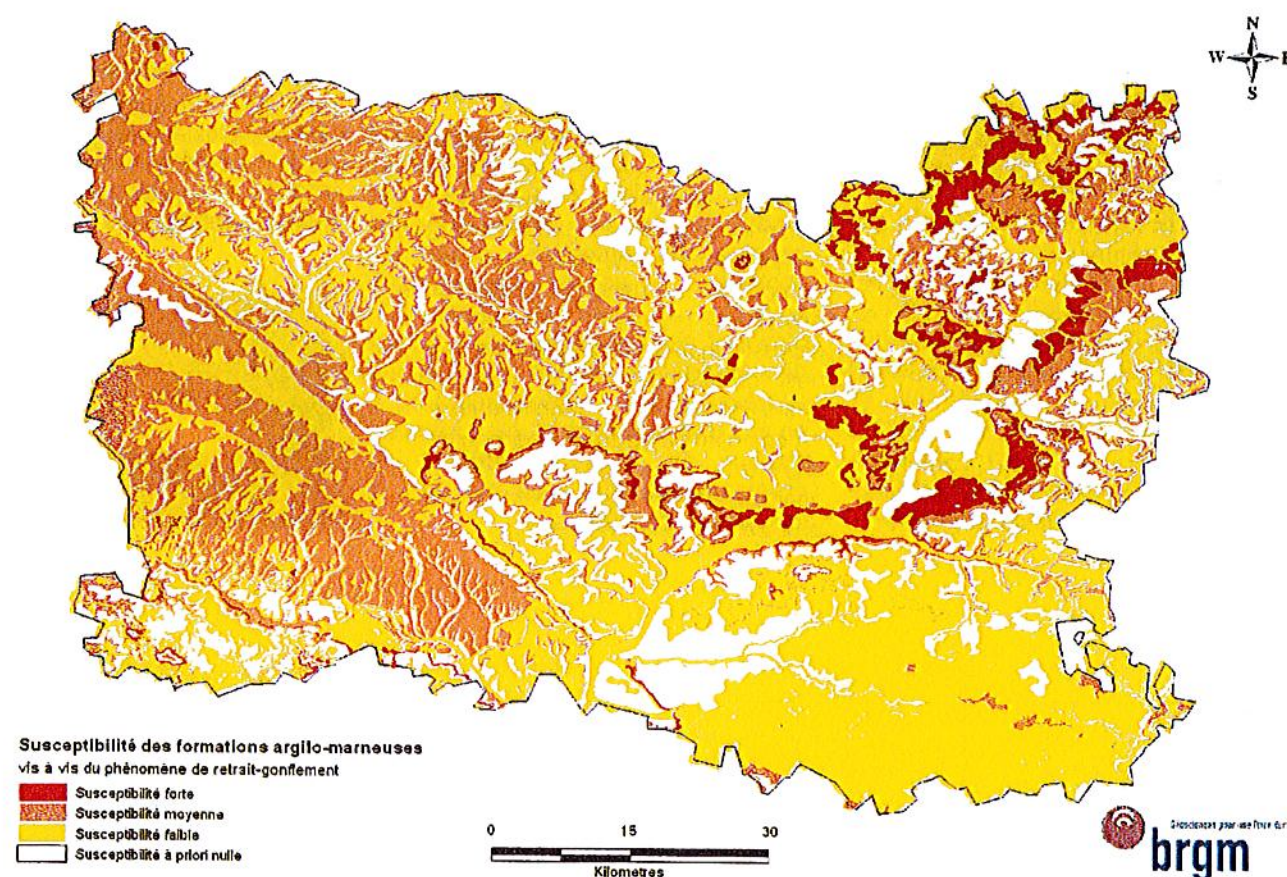
ment,

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

En étudiant chacune des formations argileuses, ainsi que la répartition

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

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



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

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

Beaurepaire

Bussy (prescrit le 01/12/2012)

Coivrel

Conchy-Les-Pots

Escles-Saint-Pierre

Frétoy-Le-Château

Hainvillers

Le Plessis-Patte-d'Oie

Montreuil-Sur-Thérain

Moulin-Sous-Touvent

Sermaize