

Commune de

FLEURINES

APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

**MODIFICATION N°1 - APPROBATION par délibération
du conseil municipal en date du 9 février 2023**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 - APPROBATION par délibération
du conseil municipal en date du 23 juin 2025**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

05 MARS 2020

5a

RÈGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
ZONE UA.....	12
ZONE UB.....	23
ZONE UD.....	34
ZONE UE.....	45
ZONE UH.....	53
ZONE UI.....	64
ZONE UP.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	78
ZONE 1AU.....	79
ZONE 2AU.....	87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	89
ZONE A	90
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	97
ZONE N	98
ANNEXES.....	108

TITRE I

Dispositions générales

A - EFFETS DU PLU

PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, et R.111-31 à R.111-51 qui restent en vigueur.

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. [...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable* ».

c) Les dispositions prévues au 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 dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones

qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

En application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mai 2019)

Article L.152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L.152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants. »

DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mai 2019)

Article L.152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article L.152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L.152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. »

Article L.152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë

existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L.151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 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 ou lots issus de la division.

B - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fleurines. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b, 5c et 5d).

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

Zones urbaines : (en application de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone UA** : zone urbaine correspondant au centre-bourg de Fleurines. Caractérisée par une plus forte densité (nombreuses constructions en R+1+C) et par une mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements...), la zone UA couvre la rue du Général de Gaulle (de la ruelle Gentil à l'entrée sud de Fleurines), ainsi que les extrémités ouest des rues de l'Eglise et des Frièges. En zone UA, le bâti est généralement implanté à l'alignement des voies, créant des ambiances de rue minérales. La définition de la zone UA vise à respecter le caractère patrimonial de la partie ancienne de Fleurines, et à en affirmer le caractère.

↳ **Zone UB** : zone urbaine mixte correspondant aux secteurs qui accompagnent le centre-bourg. La zone UB couvre les sections est des rues de l'Eglise et des Frièges, les rues Pasteur et du Puits Berthaud, une portion de la rue du Général de Gaulle, la rue du Lavoisier et la partie sud de l'avenue du Clos Vert. Cette zone se caractérise par une hétérogénéité en termes d'architecture : les constructions anciennes côtoient des constructions récentes (pavillons ou collectifs) qui sont venues combler les dents creuses. La zone UB présente généralement des densités plus faibles que la zone UA.

↳ **Zone UD** : zone urbaine d'habitat diffus correspondant à des extensions urbaines où le bâti est principalement de type pavillonnaire. Les ambiances y sont végétales. Les secteurs concernés sont notamment : les rues de la Raizière, André Frilay, de la Garenne, des Grands Prés, allée des Grouettes et la section pavillonnaire située au nord de la rue du Général de Gaulle. La zone UD comprend un **secteur UDa**, secteur urbain d'habitat pavillonnaire présentant une densité plus élevée. Ce secteur couvre le quartier Roquesable, où les constructions sont généralement implantées d'une limite séparative à l'autre (maisons en bande).

↳ **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique, correspondant à la zone artisanale et commerciale située au nord du territoire. La zone UE couvre également le centre de dialyse.

↳ **Zone UH**, zone urbaine correspondant au hameau de Saint-Christophe.

↳ **Zone UI** : zone urbaine à vocation industrielle, correspondant à la zone industrielle située à l'extrémité nord du territoire.

↳ **Zone UP** : zone urbaine à vocation d'équipements publics, correspondant aux pôles d'équipements publics, que sont l'école, les terrains de sports et loisirs situés à l'ouest de Fleurines et la station d'épuration.

Zones à urbaniser : (en application de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone 1AU** : zone urbanisable dès l'approbation du PLU, à vocation principale d'habitat. Elle se situe entre les rues des Frièges, Pasteur et de l'Eglise.

↳ **Zone 2AU** : zone urbanisable après modification ou révision du PLU, à vocation principale d'habitat. Elle concerne deux secteurs : le cœur d'îlot situé entre les rues du Puits Berthaud, de Molière, de l'Eglise et du Général de Gaulle ; et l'îlot situé entre la route des Bâtis et le chemin du Lavoir.

Zone agricole : (en application de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone A** : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Sont classées en zone A les parties du territoire communal dont la valeur agricole des terres est reconnue, et qui sont peu sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental. Est principalement concerné le grand parcellaire cultivé situé dans la plaine agricole (partie ouest du territoire).

Zone naturelle et forestière : (en application de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone N** : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N concerne principalement les bois (forêt d'Halatte, la Montagne) et la butte de Saint-Christophe. La zone N comprend cinq secteurs particuliers :

- **Secteur Na** (agricole), qui est délimité au nord de la butte de Saint-Christophe, pour y autoriser les constructions agricoles afin de ne pas remettre en cause le développement de l'exploitation existante.
- **Secteur Nj** (jardins) qui se trouve au sud-ouest du village, sur un secteur principalement occupé par des jardins cultivés.
- **Secteur N_L** (loisirs) qui couvre les terrains arborés situés entre la rue de la Vallée et la rue Marcel Dassault. L'objectif est de reconnaître l'activité de loisirs de la vallée des Peaux Rouges (accrobranche et paintball),
- **Secteur N_{LC}** (loisirs, constructions) qui couvre les clairières situées dans le parc de l'activité de loisirs de la vallée des Peaux Rouges (accrobranche et paintball). L'objectif est de permettre le développement de l'activité de loisirs en autorisant certaines constructions démontables liées à l'activité,
- **Secteur Np** (équipements publics) : il couvre la piscine communale et ses abords. L'objectif est de permettre une éventuelle extension des équipements existants.

En outre, les documents graphiques font apparaître :

- les terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les espaces boisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les tronçons de voie ne pouvant constituer un accès à des constructions nouvelles,
- les secteurs soumis à des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (document n°4).

C - RECAPITULATIF DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES DANS CHAQUE ZONE

Destination	Sous-destination	UA	UB	UD	UDa	UE	UH	UI	UP	1AU	2AU	A	N	Na	Nj	N _L	N _{LC}	Np
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-	±	-	-	-	±	-	-	-	-	+	±	+	-	-	-	-
	Exploitation forestière	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-
Habitation	Logement	+	+	+	+	±	+	±	±	+	-	±	-	-	-	-	-	-
	Hébergement	+	+	+	+	±	+	±	±	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	±	±	±	-	±	±	+	-	-	-	-	-	-	-	-	±	-
	Restauration	±	±	±	-	±	±	+	±	-	-	-	-	-	-	-	±	-
	Commerce de gros	-	-	-	-	±	±	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	±	±	±	-	±	±	+	-	-	-	-	-	-	-	-	±	-
	Hébergement hôtelier et touristique	±	±	±	-	±	±	-	±	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Cinéma	-	-	-	-	±	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	±	±	±	±	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	±	±	±	±	±	±	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	±	±	±	±	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+
	Salles d'art et de spectacles	±	±	±	±	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+
	Equipements sportifs	±	±	±	±	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Autres équipements recevant du public	±	±	±	±	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Entrepôt	-	-	-	-	±	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bureau	±	±	±	±	±	±	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centre de congrès et d'exposition	-	-	-	-	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- Sous-destination interdite
- + Sous-destination autorisée
- ± Sous-destination autorisée sous conditions (par exemple conditions de nuisances pour les activités, logements de gardiens pour l’habitat en zone d’activités, etc.) Le détail des conditions figure dans le règlement de chaque zone.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

SECTION UA I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :

- exploitation agricole et forestière,
- commerce de gros,
- cinéma,
- industrie,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage de :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- équipement d'intérêt collectif et services publics,
- bureau,

à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (ou plusieurs) sans dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² au total, ainsi qu'un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

- Par unité foncière, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des rez-de-chaussée à usage d'artisanat et de commerces de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit.

SECTION UA II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas réglementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section « volumétrie et implantation des constructions » sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

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

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti à vocation d'artisanat, de commerce de détail ou de restauration, une emprise de 400 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti ayant une autre vocation que celles précisées ci-dessus, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 m au faîtage, ou à 3,50 mètres au point le plus haut si l'annexe n'a qu'un pan de toiture et est accolée à un mur mitoyen.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 13 m au faîtage, soit $R + 1 + C$.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues du Général de Gaulle, de l'Eglise et des Frièges. Ainsi, le long de ces voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, une autre disposition peut être adoptée :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales,
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou le changement de destination d'une construction qui n'est pas implantée à l'alignement,
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie,
- lorsque le projet concerne un terrain dont la clôture sur rue est constituée d'un mur ancien qui est protégé au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le long des autres voies les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction destinée à l'habitation (hors annexes isolées autorisées par ailleurs) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, etc.),

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. La piscine et son abri seront nécessairement implantés avec cette marge minimale de 3 m des limites séparatives, sauf si la clôture qui occupe les limites séparatives le long desquelles la piscine vient s'implanter est constituée d'un mur plein d'au moins 2 mètres de hauteur.

Aucune construction de plus de 20 m² d'emprise au sol ne peut être édifiée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales de la commune, éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, qui figure en annexe du règlement.

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 modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité de la façade avant devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre, etc. réalisés à partir de pierres naturelles ou de parements d'aspect similaire.

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, ardoise,...).

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vitrines de commerce,
- aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs respectant le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement, la teinte blanche est également admise. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois, en PVC ou en aluminium et respecteront les couleurs du nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas visible en façade de la construction,

- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

Les couleurs des portes des constructions à usage d'habitation devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées, des toits à la Mansart et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure à 40° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes.

Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés, à condition qu'ils ne soient pas disposés sur le pan de toiture orienté côté rue.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures constituées de plaques industrielles sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté d'une grille.

Les murs et murets seront d'aspect similaire aux matériaux traditionnels locaux (moellons, pierre de taille, etc.).

Les couleurs des portails et des ferronneries devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

En limite de fonds de parcelles et en limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage laissant passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portal, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

3. 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).

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de

l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
 - Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
 - Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- pour les constructions à usage de commerce (artisanat et commerce de détail) :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- pour les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher, ou 1 place de stationnement pour 3 couverts.
- pour les hébergements hôteliers et touristiques :
 - . 1 place par chambre ou hébergement
- pour les autres établissements à usage d'activités :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Toutefois il n'est pas exigé de places de stationnement pour les activités d'artisanat et commerce de détail, de restauration et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, lorsque ces activités sont réalisées dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UA III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction nouvelle ne peut être desservie par les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les projets pour lesquels le zonage d'assainissement prévoit la réalisation d'un assainissement non collectif pourront bénéficier d'un assainissement autonome, sous réserve de respecter les conditions du zonage d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

SECTION UB I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :
 - exploitation forestière,
 - commerce de gros,
 - cinéma,
 - industrie,
 - entrepôt,
 - centre de congrès et d'exposition.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes,
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage de :
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - bureau,

à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (ou plusieurs) sans dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² au total, ainsi qu'un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à condition que celles-ci soient réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UB II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas réglementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section « volumétrie et implantation des constructions » sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités agricoles ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 m au faîtage, ou à 3,50 mètres au point le plus haut si l'annexe n'a qu'un pan de toiture et est accolée à un mur mitoyen.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction destinée à l'habitation (hors annexes isolées autorisées par ailleurs) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, etc.),

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. La piscine et son abri seront nécessairement implantés avec cette marge minimale de 3 m des limites séparatives, sauf si la clôture qui occupe

les limites séparatives le long desquelles la piscine vient s'implanter est constituée d'un mur plein d'au moins 2 mètres de hauteur.

Aucune construction de plus de 20 m² d'emprise au sol ne peut être édifiée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales de la commune, éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, qui figure en annexe du règlement.

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 modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Il est recommandé de consulter la plaquette « Recommandations pour la construction agricole » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en bois traité,
- soit en matériaux destinés à être recouverts, en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés (uniquement en sous-bassement, sans excéder une hauteur de 1,50 m),
- soit en matériaux traditionnels.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs respectant le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement, la teinte blanche est également admise. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les couleurs des portes et des volets battants des constructions à usage d'habitation devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, ardoise,...).

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées, des toits à la Mansart et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure à 40° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les toitures des bâtiments agricoles présenteront des teintes foncées et mates, respectant le nuancier suivant :

Nuances RAL <i>Couleurs non contractuelles</i>		
	RAL7021	
	RAL7022	
		
		
		

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activité sont admis.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures constituées de plaques industrielles sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté d'une grille.

Les murs et murets seront d'aspect similaire aux matériaux traditionnels locaux (moellons, pierre de taille, etc.).

Les couleurs des portails et des ferronneries devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

En limite de fonds de parcelles et en limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage laissant passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portal, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente,

voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

3. 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).

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
 - Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
 - Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de commerce (artisanat et commerce de détail) :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher, ou 1 place de stationnement pour 3 couverts.
- pour les hébergements hôteliers et touristiques :
 - . 1 place par chambre ou hébergement.
- pour les autres établissements à usage d'activités :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées, à l'exception des bâtiments agricoles :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UB III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction nouvelle ne peut être desservie par les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les projets pour lesquels le zonage d'assainissement prévoit la réalisation d'un assainissement non collectif pourront bénéficier d'un assainissement autonome, sous réserve de respecter les conditions du zonage d'assainissement.

De plus, les projets situés dans des secteurs où le réseau collectif n'a pas encore été déployé, pourront bénéficier d'un assainissement autonome, sous réserve de respecter les conditions du zonage d'assainissement. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

SECTION UD I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Dans le secteur UDa

- les constructions et installations à usage de commerce et activités de service.

De plus, dans toute la zone UD

- les constructions et installations à usage de :
 - exploitation agricole et forestière,
 - commerce de gros,
 - cinéma,
 - industrie,
 - entrepôt,
 - centre de congrès et d'exposition.
- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (ou plusieurs) sans dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² au total, ainsi qu'un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur UDa

- les constructions et installations à usage de :
 - équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - bureau,à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

Dans le reste de la zone UD

- les constructions et installations à usage de :
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - bureau,à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

Dans toute la zone UD

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UD II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas réglementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section « volumétrie et implantation des constructions » sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

Dans le secteur UDa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone UD, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Lorsque les pourcentages fixés ci-dessus ne permettent pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 m au faîtage, ou à 3,50 mètres au point le plus haut si l'annexe n'a qu'un pan de toiture et est accolée à un mur mitoyen.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins 3 m par rapport à l'alignement dans le secteur UDa,
- d'au moins 5 m par rapport à l'alignement dans le reste de la zone UD.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction destinée à l'habitation (hors annexes isolées autorisées par ailleurs) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, etc.),

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UDa, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Dans le reste de la zone UD, les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. Dans tous les cas et dans l'ensemble de la zone, la piscine et son abri seront nécessairement implantés avec cette marge minimale de 3 m des limites séparatives.

Aucune construction de plus de 20 m² d'emprise au sol ne peut être édifiée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales de la commune, éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, qui figure en annexe du règlement.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs respectant le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement, la teinte blanche est également admise. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les couleurs des portes et des volets battants des constructions à usage d'habitation devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, ardoise,...).

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les couleurs des portails et des ferronneries devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les clôtures constituées de plaques industrielles sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

En limite de fonds de parcelles et en limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage laissant passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

3. 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).

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de

l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
 - Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
 - Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- pour les constructions à usage de commerce (artisanat et commerce de détail) :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- pour les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher, ou 1 place de stationnement pour 3 couverts.
- pour les hébergements hôteliers et touristiques :
 - . 1 place par chambre ou hébergement
- pour les autres établissements à usage d'activités :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les autres établissements à usage d'activités :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UD III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction nouvelle ne peut être desservie par les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Dans les secteurs desservis par les rues André Frilay, de la Raizière, de Verneuil et l'impasse de la Raizière

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

Dans toute la zone UD, à l'exception des secteurs desservis par les rues André Frilay, de la Raizière, de Verneuil et l'impasse de la Raizière

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

SECTION UE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :
 - exploitation agricole et forestière,
 - industrie.
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage de :
 - commerce et activités de service,
 - équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - entrepôt,
 - bureau,
 - centre de congrès et d'exposition,à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section « volumétrie et implantation des constructions » sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la RD 1017.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m d'un Espace Boisé Classé.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.
- soit de parement d'aspect similaire aux matériaux cités ci-avant.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Toitures

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Clôtures

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux et en claustras sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

L'utilisation des toitures des constructions pour la production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, thermique, etc.) est encouragée.

3. 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).

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les dépôts ou aires de stockage doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou dissimulés par des haies vives ou des arbres.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- pour les constructions à usage de commerce (commerce de gros, artisanat et commerce de détail) :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- pour les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher, ou 1 place de stationnement pour 3 couverts.
- pour les hébergements hôteliers et touristiques :
 - . 1 place par chambre ou hébergement
- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs et les livraisons.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

SECTION UE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction nouvelle ne peut être desservie par les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à **30 m** doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UH

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

SECTION UH I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :
 - exploitation forestière,
 - commerce de gros,
 - cinéma,
 - industrie,
 - entrepôt.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage de :
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - bureau,
 - centre de congrès et d'exposition,à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (ou plusieurs) sans dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² au total, ainsi qu'un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à condition que celles-ci soient réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UH II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section « volumétrie et implantation des constructions » sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités agricoles ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas dépasser 15 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 m au faîtage, ou à 3,50 mètres au point le plus haut si l'annexe n'a qu'un pan de toiture et est accolée à un mur mitoyen.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 11 m au faîtage, soit $R + 1 + C$.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction destinée à l'habitation (hors annexes isolées autorisées par ailleurs) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, etc.),
- ~~lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².~~

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. La piscine et son abri seront nécessairement implantés avec cette marge minimale de 3 m des limites séparatives.

Aucune construction de plus de 20 m² d'emprise au sol ne peut être édifiée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales de la commune, éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, qui figure en annexe du règlement.

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 modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité de la façade avant devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de

types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre, etc. réalisés à partir de pierres naturelles ou de parements d'aspect similaire.

Il est recommandé de consulter la plaquette « Recommandations pour la construction agricole » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en bois traité,
- soit en matériaux destinés à être recouverts, en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés (uniquement en sous-bassement, sans excéder une hauteur de 1,50 m),
- soit en matériaux traditionnels.

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, ardoise,...).

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vitrines de commerce,
- aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs respectant le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement, la teinte blanche est également admise. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois, en PVC ou en aluminium et respecteront les couleurs du nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas visible façade de la construction,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

Les couleurs des portes des constructions à usage d'habitation devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées, des toits à la Mansart et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure à 40° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les toitures des bâtiments agricoles présenteront des teintes foncées et mates, respectant le nuancier suivant :

Nuances RAL <i>Couleurs non contractuelles</i>			
	RAL7021		RAL8014
	RAL7022		RAL3007
			RAL5008
			RAL6006
			RAL6020

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activité sont admis.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes.

Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés, à condition qu'ils ne soient pas disposés sur le pan de toiture orienté côté rue.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures constituées de plaques industrielles sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté d'une grille.

Les murs et murets des clôtures sur rue seront d'aspect similaire aux matériaux traditionnels locaux (moellons, pierre de taille, etc.).

Les couleurs des portails et des ferronneries devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

En limite de fonds de parcelles et en limite de la zone naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage laissant passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portal, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

3. 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).

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de commerce (commerce de gros, artisanat et commerce de détail) :

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

- pour les restaurants :

. 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher

- pour les hébergements hôteliers et touristiques :

. 1 place par chambre ou hébergement

- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées, à l'exception des bâtiments agricoles :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UH III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction nouvelle ne peut être desservie par les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

SECTION UI I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :
 - exploitation agricole et forestière,
 - hébergement hôtelier et touristique.
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage d'industrie, à l'exception des installations classées soumises à autorisation et de celles soumises à la directive européenne dite « Seveso ».

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les

secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UI II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section « volumétrie et implantation des constructions » sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la RD 1017.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m d'un Espace Boisé Classé.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.
- soit de parement d'aspect similaire aux matériaux cités ci-avant.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Toitures

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Clôtures

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux et en claustras sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

L'utilisation des toitures des constructions pour la production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, thermique, etc.) est encouragée.

3. 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).

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les dépôts ou aires de stockage doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou dissimulés par des haies vives ou des arbres.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- pour les constructions à usage de commerce (commerce de gros, artisanat et commerce de détail) :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- pour les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher, ou 1 place de stationnement pour 3 couverts.
- pour les hébergements hôteliers et touristiques :
 - . 1 place par chambre ou hébergement
- pour les autres établissements à usage d'industrie ou d'entrepôt :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs et les livraisons.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

SECTION UI III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UP

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

SECTION UP I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :
 - exploitation agricole et forestière,
 - artisanat et commerce de détail,
 - commerce de gros,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - industrie,
 - entrepôt,
 - bureau.
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage de :
 - restauration,
 - hébergement hôtelier et touristique,à condition qu'elles soient liées aux activités sportives et de loisirs présentes dans la zone.

Les opérations d'aménagement ou de construction respecteront les principes d'aménagement énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UP II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas réglementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m d'un Espace Boisé Classé.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les tôles non peintes sont interdites.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

3. 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).

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UP III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

SECTION 1AU I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admises que :

- les opérations d'aménagement ou de construction à destination d'habitat à condition que ces opérations :
 - portent sur l'ensemble du secteur
 - respectent les principes d'aménagement et de composition urbaine énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport,...) liés aux opérations autorisées dans la zone.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 1AU II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas réglementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section « volumétrie et implantation des constructions » sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales de la commune, éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, qui figure en annexe du règlement.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs respectant le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement, la teinte blanche est également admise. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les couleurs des portes et des volets battants des constructions à usage d'habitation devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, ardoise,...).

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées, des toits à la Mansart et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures devront respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures constituées de plaques industrielles sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille.
- soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte rappelant la pierre calcaire utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

Les couleurs des portails et des ferronneries devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'aménagement des espaces non bâtis devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

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

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

4. Stationnement

L'aménagement des espaces de stationnement devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Il est exigé au minimum, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter des aires de stationnement communes à raison d'une place par logement autorisé.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

SECTION 1AU III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les accès devront respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (automobile ou piétonne).

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

La desserte du secteur devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques et de communications électroniques seront aménagés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

SECTION 2AU I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- toute construction, dans l'attente d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2AU II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas réglementée pour les équipements publics.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 0 % de la surface totale du terrain.

SECTION 2AU III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementée.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admises que :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION A II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Les bâtiments agricoles doivent être implantés avec une marge minimale de 15 m par rapport aux limites des zones U et AU.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

Les trois dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

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.

Façades et toitures

Il est recommandé de consulter la plaquette « Recommandations pour la construction agricole » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en matériaux destinés à être recouverts, en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels.

Les bâtiments agricoles réalisés en profilés divers présenteront des teintes foncées et mates, respectant le nuancier suivant :

Nuances RAL <i>Couleurs non contractuelles</i>			
	RAL7021		RAL8014
	RAL7022		RAL3007
			RAL5008
			RAL6006
			RAL6020

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les menuiseries (ouvertures des constructions) seront peintes ou teintées suivant la couleur de la façade du bâtiment, ou encore suivant les couleurs du nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement, en acceptant également la teinte blanche, et en veillant à conserver une harmonie entre la teinte de la façade et la teinte des menuiseries qu'elles comportent.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

La pente des toitures des habitations doit être supérieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement.

Les clôtures doivent être franchissables par la petite ou la grande faune sauvage (type 2 ou 3 fils), à l'exception de celles en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU. Pour ces dernières, l'utilisation d'un grillage est autorisée, à condition qu'il laisse passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

L'utilisation des toitures des constructions pour la production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, thermique, etc.) est encouragée.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

En ce qui concerne les plantations d'agrément, l'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, 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 du maire. 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 des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

SECTION N I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis que :

Dans le secteur Na

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles liées aux activités autorisées.

Dans le secteur Nj

- les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m².

Dans le secteur N_L

- les aménagements et installations à usage de sport et de loisirs à condition de préserver au maximum l'intégrité des boisements, et à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

Dans le secteur N_{Lc}

- les aménagements et installations à usage de sport et de loisirs à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

- les constructions et installations à usage de :
 - artisanat et commerce de détail
 - restauration,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient temporaires, démontables et liées aux activités sportives et de loisirs présentes dans la zone ; et à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

Dans le secteur Np

- les équipements d'intérêt collectif et les services publics (installations, aménagements et constructions).

De plus, dans toute la zone N

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.
- les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum et sans dalle de béton,
 - que leur nombre se limite à 1 abri pour 1 hectare de zone naturelle,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 18 m².
- par unité foncière accueillant une activité équestre au moment de l'entrée en vigueur du PLU, une installation légère liée et nécessaire à l'accueil d'animaux en pâturage, à condition :
 - qu'elle soit fermée sur trois côtés au maximum et sans dalle de béton,
 - que son emprise au sol n'excède pas 50 m².
- en dehors du périmètre d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), par logement existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU, un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.
- l'extension des bâtiments d'habitation existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION N II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans le secteur Nj

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 5 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur N_{Lc}

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 15 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur Np

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

Dans toute la zone N

L'emprise au sol de l'extension d'un bâtiment d'habitation ne doit pas excéder 10 % de l'emprise au sol du bâtiment objet de la demande à la date de l'entrée en vigueur du PLU.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur Na

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

Dans le secteur Nj

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

Dans le secteur N_{Lc}

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m au faîtage.

Dans le secteur Np

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au faîtage.

De plus, dans toute la zone N

La hauteur maximale des constructions forestières est limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 4 m au faîtage, portée à 5 mètres pour les installations nécessaires à l'accueil d'équidés.

La hauteur maximale d'un abri de jardin ou abri de piscine est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

Pour les extensions des habitations existantes, la hauteur ne pourra excéder celle du bâtiment objet de la demande.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 10 m par rapport aux routes départementales,
- 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 50 m d'un Espace Boisé Classé.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des espaces boisés identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (plan n°5c).

Les bâtiments forestiers doivent être implantés avec une marge minimale de 9 m par rapport aux limites des zones U et AU.

Les quatre dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

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 modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Façades et toitures

Il est recommandé de consulter la plaquette « Recommandations pour la construction agricole » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les abris pour animaux seront en bois.

Les éléments verticaux des autres bâtiments agricoles et des bâtiments forestiers seront réalisés :

- soit en bois traité,
- soit en matériaux destinés à être recouverts, en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés (uniquement en sous-bassement, sans excéder une hauteur de 1,50 m),
- soit en matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les toitures des bâtiments agricoles et forestiers présenteront des teintes foncées et mates, respectant le nuancier suivant :

Nuances RAL <i>Couleurs non contractuelles</i>			
	RAL7021		RAL8014
	RAL7022		RAL3007
			RAL5008
			RAL6006
			RAL6020

Les menuiseries (ouvertures des constructions) seront peintes ou teintées suivant la couleur de la façade du bâtiment, ou encore suivant les couleurs du nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement, en acceptant également la teinte blanche, et en veillant à conserver une harmonie entre la teinte de la façade et la teinte des menuiseries qu'elles comportent.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, vert foncé, ardoise,...).

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement.

Les clôtures doivent être franchissables par la petite ou la grande faune sauvage (type 2 ou 3 fils), à l'exception de celles en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU. Pour ces dernières, l'utilisation d'un grillage est autorisée, à condition qu'il laisse passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

En ce qui concerne les plantations d'agrément, l'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les dépôts ou aires de stockage doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou dissimulés par des haies vives, des arbres ou des bosquets.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des haies vives, des arbres ou des bosquets.

Dans le secteur Na, toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une intégration paysagère (alignements d'arbres, création de bosquets, haies, etc.).

Protections

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces boisés identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (plan n°5c) sont protégés. Au sein de ces bois, les arbres morts sur pied et au sol doivent être conservés. Dans les espaces boisés situés à l'intérieur du secteur N_L, les aménagements et installations à usage de sport et de loisirs (notamment parcours accrobranche) sont autorisés à condition de préserver au maximum l'intégrité des boisements, et les gîtes potentiels à chiroptère. Il conviendra d'éviter les travaux en période hivernale.

Les haies et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plans n°5b et 5c) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage,...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Ils seront remplacés à l'aide d'essences locales en cas de dégradation phytosanitaire avérée.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION N III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, 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 du maire. 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 des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

ANNEXES

***CAHIER DES RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES DE FLEURINES***

CONTENU DU CAHIER

Maisons rurales

Maisons de village

Maisons de bourg

Maisons fin XIX^e - début XX^e

Les Collectifs

Maisons de constructeurs

Lotissements de concepteur

Matériaux

Détails constructifs

Fenêtres

Portes et volets

Clôtures

Couleurs 1

Couleurs 2

Entretien

Architecture contemporaine

Approche environnementale

Jardins de bourg

Jardins d'extension urbaine

Ce cahier a été contrôlé et approuvé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise
Pour obtenir des informations techniques ou recevoir une aide à la formalisation d'un projet, vous pouvez prendre contact avec l'architecte du PNR

Certains termes utilisés dans ce cahier font l'objet d'une définition dans le glossaire situé sur le revers intérieur droit (recto – verso) de la chemise contenant les fiches du cahier

Avril 2018

Maisons rurales

DESRIPTIF

Edifiées à partir du XVIII^e siècle, les maisons rurales sont présentes dans le centre ancien de la commune, sur la rue du Général de Gaulle ou dans les épaisseurs (rue de l'église, rue de Frièges). À l'architecture et à l'ordonnancement simples, elles s'élèvent sur un ou deux niveaux. Leurs murs sont construits en appareil de pierre calcaire ou en moellon calcaire recouvert d'un enduit à la chaux avec parfois des appareillages et des modénatures en pierre de taille apparente. Elles constituaient l'un des bâtiments d'une petite ferme. Dans tous les cas, un portail charretier marque leur présence.

FLEURINES

La construction forme un parallélépipède rectangle sur un ou deux niveaux, surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°. Il est parfois encadré de souches de cheminée en maçonnerie. La hauteur du mur gouttereau est comprise entre 4 et 10 mètres. La longueur du bâti varie de 10 à 20 mètres sur une largeur de 5 à 9 mètres. Des annexes sont parfois accolées à ce volume principal.



La maison rurale est implantée en front de rue ou autour de la cour de l'ancienne ferme qui reste accessible par un porche ou par un portail charretier d'échelle monumentale et inscrit dans la façade.



Les maisons rurales, bâties en mitoyenneté, alignent des murs en pierre calcaire appareillée, de fins bandeaux intermédiaires et une corniche moulurée (doucine, chanfrein). Certaines élévations sont construites en moellons calcaires recouverts d'un enduit couvrant ou « à pierre-vue » mais sont renforcées par des éléments en appareil de pierre apparente (linteau, encadrement, appui, chaîne d'angle, corniche). Les toitures sont construites sur deux versants et recouvertes de tuiles plates à l'origine, parfois renouvelées en tuiles mécaniques au cours du XX^e siècle. Les volets sont en bois plein et peint, parfois persiennés.

Parc naturel régional - Oise - Pays de France



Les façades sont ordonnancées ou bénéficient d'une composition aléatoire. Les fenêtres sont plus hautes que larges et les linteaux ne sont pas forcément alignés. Le comble sert de stockage, alimenté par une ancienne baie à engranger dite feunière engagée dans la maçonnerie sous l'égout. Des lucarnes sont venues éclairer les combles après-coup.

MAISONS RURALES

RECOMMANDATIONS

Rappel réglementaire :

■ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ■ le recours à un architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 150m².

Pour respecter le caractère d'une maison rurale lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer sa situation, son environnement, ses volumes, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Transformations des façades :

Recouvrir la maçonnerie avec un enduit à la chaux naturelle de finition talochée pour protéger les moellons calcaires. Les ouvrages en pierre de taille ne seront pas recouverts. Entretien de l'enduit : s'il est fissuré, le reprendre après un piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit et/ou appliquer un badigeon de finition.

■ Préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Éviter de créer de nouveaux percements. Si cela est indispensable, veiller à ce que les fenêtres créées soient de mêmes dimensions que les fenêtres existantes et respectent les travées de composition. Rétablir l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié : position, dimensions des fenêtres, position des linteaux et appuis.

Extension des volumes :

■ Avant d'envisager des travaux d'extension, examiner les possibilités offertes par l'ensemble des surfaces disponibles de tous les bâtiments constituant les volumes existants (les combles et les corps annexes), tout en conservant les places de stationnement. L'extension doit présenter un volume de dimensions plus réduites que la construction principale.

Modification de la toiture :

■ Préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions et proportions. Les châssis à tabatière sont à privilégier dans leurs dimensions pour l'éclairage des combles aménagés. ■ Conserver si possible les souches de cheminée en brique ou en pierre au droit des refends ou selon les conduits pré-existants.

■ Toute extension doit prendre en compte l'état du bâti existant, en particulier en surélévation (étudier les capacités portantes des fondations et du sous-sol).

■ Harmoniser les matériaux, les textures, les couleurs, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène et harmonieux entre l'existant et l'extension.

■ Privilégier les lucarnes côté cour intérieure en harmonie avec les baies de la façade et les travées en place.

■ Privilégier, en couverture, la petite tuile plate pour respecter l'époque de construction de la typologie.

■ Ne pas modifier, dans la mesure du possible, les pentes de toit existantes.



■ Préserver les proportions des portes d'entrée et des portails. ■ Ne pas créer de soubassement en placage de pierre mince, en ciment ou en brique. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit chaux ou mortier bâtard. ■ Entretenir les corniches et le bandeau intermédiaire en pierre quand ils existent. Ne pas ajouter d'autres éléments de modénature hormis ceux qui ont cours sur l'ensemble. ■ L'usage du PVC est proscrit pour les menuiseries et tous les ouvrages d'eau pluviale (gouttières, descentes). ■ Les menuiseries remplacées seront en bois peint avec petits bois. ■ Les descentes d'eau pluviale et les gouttières seront en zinc ou en cuivre. ■ Conserver les appuis de fenêtre en pierre, quand ils existent, ainsi que les volets en bois peints à deux battants sans écharpe(Z). Préserver la quincaillerie ancienne.



Maisons de village

DESRIPTIF

Les maisons de village apparaissent dans le courant du XVIII^e le long de la rue du Général de Gaulle et certaines rues adjacentes. Elles constituaient avec les maisons rurales le tissu urbain. De volumétrie simple, plutôt longiligne, elles s'élèvent sur un voire deux niveaux. Leurs murs sont construits en moellon calcaire, à l'origine enduits, sans décor ni modénature, et parfois en appareil de pierre de taille.



La construction forme un parallélépipède rectangle sur un ou deux niveaux, avec des façades généralement composées. Elle est coiffée d'un toit à deux versants, généralement entre 30 et 40° dont le faitage est strictement parallèle à la rue. Elle est toujours bâtie à l'alignement.

La hauteur au faitage est comprise entre 8 et 12 mètres depuis le sol.

La longueur varie de 8 à 12 mètres et la largeur de 4 à 7 mètres.

Les souches de cheminée, peu proéminentes, marquent les pignons formant refends.



La façade urbaine de la maison rurale se caractérise par la présence d'une porte piétonnière, étroite, disposée souvent dans l'axe ou légèrement déportée, ou exceptionnellement rejetée à une des extrémités. Un seuil en pierre monolithe a souvent été remplacé par une surface en béton.



Parfois, les façades profitent d'éléments en appareil de pierre de taille renforçant les parties fragiles comme les encadrements de baie, les appuis, les linteaux, puis les soubassements ou les corniches.

Parc naturel régional - Oise - Pays de France

FLEURINES



La maison rurale présente sa façade principale à la rue et est bâtie à l'alignement. Ses murs de refend forment limite séparative avec les mitoyens.

L'arrière peut parfois bénéficier de la présence d'un jardin privatif.



Les façades sont généralement ordonnancées avec alignements vertical et horizontal. Cette composition a pu être parfois modifiée.



Plus hautes que larges, les fenêtres laissent entre elles des parties verticales de mur appelées «trumeaux». Les battants de volets en bois viennent les recouvrir.

Le comble est parfois éclairé par petite lucarne passante avec une couverture à deux pans, témoin des ajouts postérieurs du XX^e et respectant l'alignement vertical des baies existantes.

Les couvertures sont aussi des ouvrages qui participent à l'identité de la maison, et la tuile plate petit moule d'origine a souvent été renouvelée au cours du XX^e pour la tuile mécanique, avec des tonalités parfois très claires ou très sombres.

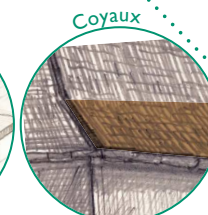
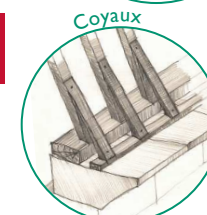
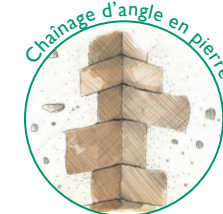
MAISONS DE VILLAGE

RECOMMANDATIONS

Rappel réglementaire :

■ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ■ le recours à un architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 150m².

Pour respecter le caractère de la maison rurale lors d'une réhabilitation, il faut observer sa situation, son environnement, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Transformations des façades :

Recouvrir la maçonnerie avec un enduit à la chaux naturelle à finition talochée pour protéger les moellons calcaires. Les ouvrages en pierre de taille ne seront pas recouverts.

Entretenir l'enduit : s'il est fissuré, le reprendre après un piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit et/ou appliquer un badigeon de finition.

■ Conserver la présence d'un soubassement lors d'un ravalement. Le ciment ou la brique apparente est à proscrire. En cas d'humidité en pied de mur, mettre en oeuvre un enduit respirant et s'assurer que le sol extérieur au droit des maçonneries est perméable à la vapeur d'eau.

Extension du volume :

■ Avant d'envisager des travaux d'extension, examiner les possibilités offertes par le comble et les éventuels bâtiments annexes.

■ Toute extension doit prendre en compte l'état du bâti existant, en particulier en surélévation (étudier les capacités portantes des fondations et du sous-sol).

Modification de la toiture :

■ Préserver les châssis à tabatière d'origine dans leurs dimensions pour l'éclairage des combles aménagés.

■ Conserver si possible les souches de cheminée en brique ou en pierre.

■ En cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants.

■ Privilégier les lucarnes ou les châssis côté cour, en harmonie avec les baies de la façade et les travées.

■ Profitez des surfaces disponibles dans les bâtiments sur cour. L'extension doit présenter un volume de dimensions plus réduites que la construction principale.

■ Harmoniser les matériaux, les textures, les couleurs, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène et harmonieux entre l'existant et l'extension.

■ Privilégier, en couverture, la petite tuile plate pour respecter l'époque de construction de la maison.

■ Ne pas modifier, dans la mesure du possible, les pentes de toit existantes.



■ Préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Éviter de créer de nouveaux percements. Si cela est indispensable, veiller à ce que les fenêtres créées soient de mêmes dimensions que les fenêtres existantes et respectent les travées de composition. Rétablir l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié : position, dimensions des fenêtres.

■ Entretenir les corniches en pierre. Ne pas ajouter d'autres éléments de modénature qui alourdiraient et dénatureraient la typologie.

■ Conserver les appuis de fenêtre en pierre, quand ils existent et les volets en bois peints à deux battants sans écharpe (Z).

■ Les menuiseries remplacées seront en bois peint et les descentes de gouttière en zinc ou en cuivre.. Conserver les dauphins en fonte.

■ L'usage du PVC est proscrire pour les menuiseries et tous les ouvrages d'eau pluviale (gouttières, descentes). En cas de remplacement des menuiseries, utiliser du bois peint.



Maisons de bourg

DESRIPTIF

FLEURINES

Les maisons de bourg ont été édifiées à partir du XVIII^e siècle dans le prolongement des maisons rurales et accompagnent également le tissu du village. Elles s'élèvent sur deux niveaux plus combles, aménagés ou non et leur façade est généralement ordonnancée. Les murs sont couramment construits en appareil de pierre, bien que des structures laissent apparaître du moellon calcaire recouvert d'enduit chaux, ou de la brique qui est une version plus tardive. Les modénatures sont présentes mais distribuées avec parcimonie

La construction forme un parallélépipède rectangle sur deux niveaux, surmonté d'un toit à deux versants, généralement entre 35 et 45° dont le faîtage est parallèle à la rue. Elle est strictement bâtie à l'alignement et prolonge les maisons rurales. Les façades sont composées. La hauteur au faîtage est comprise entre 9 et 12 mètres depuis le sol. La longueur varie de 12 à 20 mètres et la largeur de 5 à 7 mètres. Les souches de cheminée sont en briques ou enduites et rejetées en pignons ou au droit des refends.



Les maisons de bourg sont bâties à l'alignement et sont mitoyennes. Elles sont parfois prolongées par des murs de clôture en maçonnerie qui laissent entrevoir par leur porte un arrière cour ou un jardin



Les façades sont ordonnancées avec une porte piétonne marquant une des travées. Chaque fenêtre est protégée par des volets peints. Les murs de moellons ont parfois été recouverts de faux-pans de bois. Les maisons d'angle disposent de toitures à croupes et arêtiers.



La période consacrée à l'édification de la typologie a permis son enrichissement, et c'est ainsi que les parements, traditionnellement construits en pierre de taille apparente ou en moellons enduits à la chaux, sont parfois remplacés par de la brique pour les parties courantes. L'accès au logis peut se faire par une ancienne porte charretière qui trouve aujourd'hui une autre fonction.



La maison de bourg peut représenter un gabarit imposant avec plusieurs travées dont les deux niveaux sont séparés par un simple bandeau plat. Ils sont coiffés en tête par une corniche en pierre de taille souvent chanfreinée. Les linteaux sont à claveaux et les appuis de fenêtre fins en pierre monolithe. Les appareils de pierre posés à joints croisés sont de dimension moyenne. Un simple soubassement en légère saillie assure l'assise.



La tuile plate petit moule a été progressivement remplacée par la tuile mécanique, plus grossière, à partir de la fin du XIX^e. Les moellons, soigneusement montés, sont recouverts traditionnellement d'un enduit à la chaux. La partition horizontale est marquée par deux fins bandeaux plats.

Parc naturel régional - Oise - Pays de France

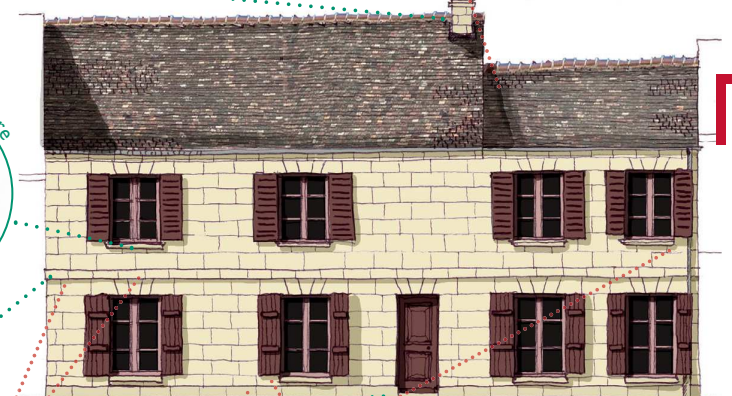
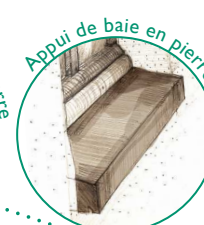
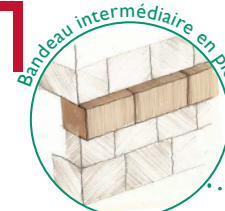
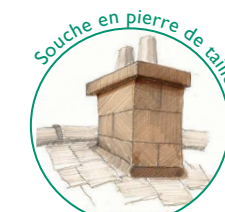
MAISONS DE BOURG

RECOMMANDATIONS

Rappel réglementaire :

■ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ■ le recours à un architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 150m².

Pour respecter le caractère de la maison de bourg lors d'une réhabilitation, il faut observer sa situation, son environnement, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Transformations des façades :

Recouvrir la maçonnerie avec un enduit couvrant à la chaux naturelle à finition talochée pour protéger les moellons calcaires. Les ouvrages en pierre de taille ne seront pas recouverts. Entretenir l'enduit : s'il est fissuré, le reprendre après un piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit et/ou appliquer un badigeon de finition.

■ Préserver les dimensions et l'ordonnancement des ouvertures d'origine (fenêtre, portes piétonne et charretière). Limiter les nouveaux percements. Les fenêtres créées sont de même dimension que celles existantes.

Extension du volume principal :

■ Avant d'envisager des travaux d'extension, examiner les possibilités offertes par le comble et les éventuels bâtiments annexes sur cour en conservant les espaces de stationnement
■ Toute extension doit prendre en compte l'état du bâti existant, en particulier en surélévation (étudier les capacités portantes des fondations et du sous-sol)

Modification de la toiture :

■ Préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions
■ Privilégier les châssis de toit côté jardin
■ Conserver si possible les souches de cheminée en brique. En cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants, sinon les rejeter

■ L'extension doit présenter un volume de dimensions plus réduites que celui du corps principal pour ne pas déséquilibrer l'organisation de la façade
■ Harmoniser les matériaux, les couleurs, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène et harmonieux.

au-dessus des pignons ou des refends
■ Privilégier, en couverture, la petite tuile plate pour respecter l'époque de construction de la maison
■ Ne pas modifier, dans la mesure du possible, les pentes de toit existantes.
■ Réaliser les rives scellées

■ Les descentes d'eau pluviale et les gouttières seront en zinc ou en cuivre. Conserver les dauphins en fonte.

■ Conserver les appuis de fenêtre en pierre quand ils existent. Conserver les feuillures pour y loger les contrevents en bois peints à deux battants sans écharpe (Z).

■ Conserver la lisibilité d'un soubassement par un enduit ou de la pierre appareillée. L'enduit à la chaux sera privilégié.
■ Quand elle existe, préserver la clôture maçonnée.



Maisons fin XIX^e-début XX^e

DESRIPTIF

Les maisons du XIX^e-début XX^e sont généralement implantées en retrait de l'alignement, précédées d'une clôture et dégageant un espace planté ou minéral en front de rue.

Le choix des matériaux de construction est divers (pierre, brique, meulière, enduit) et participe à leur variété.

Les volumes sont parfois complexes et les plans compacts ou aérés sur deux niveaux avec combles aménagés.

Les couvertures peuvent être en ardoises ou en tuile mécanique.

Les maisons du XIX^e-début XX^e témoignent de l'apparition d'une nouvelle lecture architecturale.

FLEURINES

La maison XIX^e - début XX^e siècle est de gabarit variable, élancé ou compact sur deux niveaux plus combles aménagés.

Elle est surmontée de toitures diverses (pavillon, bâtière, poivrière, croupe ou demi-croupe, débord, etc.) Les pentes varient entre 35° et 65°, encadré parfois de petites souches de cheminée maçonneries.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 5 et 12 mètres. La longueur du bâti varie de 6 à 14 mètres sur une largeur de 5 à 9 mètres.

La maison est parfois accolée d'annexes.



Le retrait impose l'édification d'une clôture comme première façade urbaine. Pleine en maçonnerie ou ajourée par des ouvrages de serrurerie parfois doublée de végétation, la clôture dispose d'un portillon et/ou d'un portail permettant l'accès à un cœur de parcelle ouvert sur quatre côtés.

La clôture ferme un ensemble cohérent avec les matériaux de façade de la maison.



Les mises en scène urbaines et architecturales, la diversité et les rappels de matériaux et de composition sont témoins de la richesse stylistique de cette époque.



L'architecture consacre à la typologie un sens aigu des jeux de matières et de couleurs.

Ils accentuent une composition de façade, la distinction entre deux niveaux, une extension, ou un élément particulier (auvent d'entrée ou baie).

Les toitures participent volontiers à cette richesse par des formes libres et la recherche de l'éclaircissement des combles et la protection des pluies battantes (débords).



La variété des proportions de baies et la variété des natures des fermetures (persienne métallique repliable en tableau ou volet), des équipements (fenêtre, lambrequin, garde-corps) et des formes (arc, linteau droit, insertion d'un profilé métallique) caractérisent fortement la maison de la fin XIX^e - début XX^e.



Les compositions libres, axées, symétriques caractérisent la typologie. Le matériau de couverture (ardoise ou terre cuite) est dépendant des pentes dédiées au projet de toiture. Les encorbellements sont fréquents et permettent l'apparition du bois de décor (faux-pans de bois) en couronnement de façade.

Parc naturel régional - Oise - Pays de France

MAISONS FIN XIX^E-DÉBUT XX^E

RECOMMANDATIONS

Rappel réglementaire :

■ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ■ le recours à un architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 150m².

Pour respecter le caractère de la maison de bourg lors d'une réhabilitation, il faut observer sa situation, son environnement, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...

Extension du volume principal :

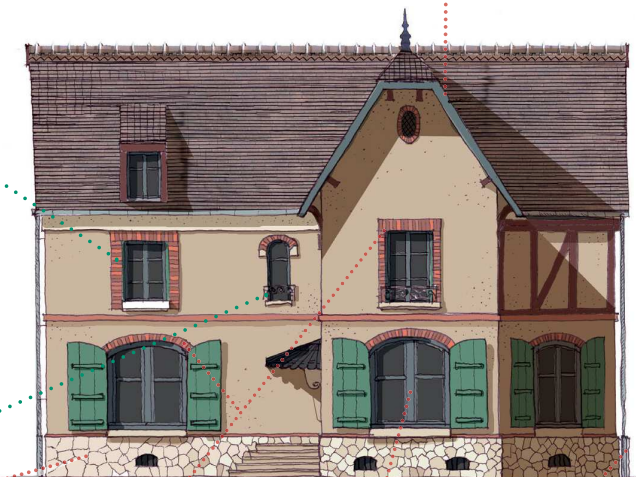
■ Avant d'envisager des travaux d'extension, examiner les possibilités offertes par la cave, le comble et les annexes sur jardin, en conservant les espaces de stationnement
■ Toute extension doit prendre en compte l'état du bâti existant, en particulier en surélévation (étudier les capacités portantes des fondations et du sous-sol)

Modification de la toiture :

■ Préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions et leurs formes
■ Apporter un soin particulier aux débords de toit, aux ouvrages de charpente apparents, aux matériaux de couverture et aux détails (faîtière, rive,

lambrequin)
■ Conserver si possible les souches de cheminée en place. En cas de création, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants pour préserver l'architecture de la maison

■ Privilégier les châssis de toit côté jardin. Côté rue, en prévoyant une lucarne disposée dans l'axe des baies
■ Ne pas modifier, dans la mesure du possible, les pentes de toit existantes.



Transformations des façades :

■ Préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes.
■ Restituer l'ordonnement initial si celui-ci a été modifié.
■ Maintenir les différents matériaux des murs : pierre de taille, pierre cassée, meulière, brique, enduit. La qualité des joints reprendra celle des existants.
■ Entretenir les enduits :
- s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage
- s'il est fissuré, le reprendre après piquetage et obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon

■ Conserver l'appareillage des pierres et des briques, y compris sur appuis et linteaux. Ne pas mettre à la pierre à nu si elle est enduite à l'origine afin de préserver le mur.
■ Éviter d'obstruer les soupiroux qui assurent une ventilation naturelle des sous-sols et prévenir des problèmes d'humidité.
■ Entretenir la clôture en conservant ses matériaux.

■ Conserver les modénatures et les décors en prenant soin de leurs matériaux : pierre, brique argile, silico-calcaire, vernissée, plâtre, enduit, pan de bois factice, ferronnerie et serrurerie pour les marquises et les auvents.
■ L'usage du PVC est proscrit pour les menuiseries et tous les ouvrages d'eau pluviale (gouttières, descentes).

■ Entretenir les fenêtres anciennes par restauration, ainsi que les quincailleries, et les peindre. Dans le cas contraire, les menuiseries neuves seront en bois peint. Conserver les volets persiennés ou les persiennes métalliques repliables en tableau.

■ Les descentes d'eau pluviale et les gouttières seront en zinc. Conserver les dauphins en fonte.



Les Collectifs

DESRIPTIF

Les logements collectifs, se déclinent sous forme de résidences ou d'immeubles. Ces constructions neuves sont postérieures à 1960. Leurs caractéristiques architecturales dépendent de leur époque de construction mêlant architecture fonctionnaliste, néo-rurale ou néo-urbaine. Elles sont construites avec une structure en béton armé recouverte d'une peinture et d'un enduit.

FLEURINES

Ces bâtiments forment en général de grands ensembles rectangulaires compacts comportant variablement deux à cinq niveaux suivant les cas et les époques de construction. Ils sont surmontés d'une toiture dont les pentes varient entre 15 et 60°. Les combles sont aménagés ou pas.

La hauteur du faitage est comprise entre 12 et 25 mètres depuis le sol.

La longueur, présentant parfois un développé très important, varie de 12 à 40 mètres et la largeur de 7 à 15 mètres.



Généralement bâtie à l'alignement, la typologie développe d'autres volumes sur la cour qui laissent place à l'aménagement d'un parc de stationnement.

Les deux bâtiment peuvent adopter un vocabulaire différent afin de s'insérer au mieux dans le tissu environnant. L'immeuble sur la rue est partitionné sur son linéaire en trois volumes, donne accès à la cour par un porche, et le volume sur la cour est plutôt massif et monobloc.



L'architecture fonctionnaliste des Trente Glorieuses se démarque en introduisant des constructions au plan libre, très gourmand en surface foncière et inscrivant des espaces de respiration (stationnement, gazon) conformes au prospect réglementaire.

D'une géométrie simple (ici deux barres parallèles) s'élevant sur un nombre de niveaux importants et de travées de baie.

Les rythmes sont plutôt horizontaux et les proportions de fenêtres très variées suivant les pièces qu'elles éclairent.

La toiture à versants (bâtière à croupe) est présente mais ne montre aucun caractère particulier. Elle utilise la terre cuite.

Elle fait rupture avec le tissu urbain environnant et c'est effectivement un cas particulier à Fleurines.

Le béton et l'enduit sont les matériaux courants des façades. Les fenêtres et les lucarnes, d'inspiration traditionnelle, tentent une insertion par mimétisme. Les façades sont sobres et seuls une corniche et un appui de baie animent la façade.

Les couleurs d'enduit et de menuiserie se complètent.



LES COLLECTIFS

RECOMMANDATIONS

Rappel réglementaire :

■ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ■ le recours à un architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 150m².

Pour respecter le caractère de la maison de bourg lors d'une réhabilitation, il faut observer sa situation, son environnement, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...

Entretien du bâti collectif :

- Avant d'envisager des travaux d'extension, examiner les possibilités offertes par la cave, le comble et les annexes sur jardin, en conservant les espaces de stationnement
- Conserver les dimensions des ouvertures d'origine, les façades sont composées d'un nombre précis de baies
- En cas de remplacement de menuiseries, conserver le matériau à l'origine de la construction
- Entretenir les volets bois, les persiennes métalliques, les volets roulants et les stores
- Entretenir les différents matériaux des murs : essentiellement béton et enduit, en les traitant avec les techniques appropriées.

- Si l'enduit est fissuré, le reprendre après un piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer une peinture adaptée sur l'ensemble de la façade concernée
- Si le collectif est un bâtiment ancien issu d'une division en appartements, se référer aux recommandations des typologies anciennes
- Les modénatures doivent être en accord avec le caractère architectural de l'immeuble, ne pas en ajouter
- Nettoyer et réparer les différents éléments de façade : allège, garde-corps, balcon, menuiserie, fermeture, porte, auvent, acrotère
- Entretenir les toitures, les gouttières et les descentes d'eau pluviale régulièrement
- Porter une attention particulière au traitement des abords (revêtement, espace végétalisé, cheminement)
- Privilégier les percements en pignon ou les lucarnes à la place des châssis de toit.

Exemples de réalisations de collectifs en milieu péri-urbain répondant aux modes de vie contemporains



Logements en accession et sociaux proposant de nouvelles formes d'habiter entre ville et campagne, ville et paysage végétal. Il allie le désir de vivre dans une maison individuelle à la nécessaire densification du territoire.

- 1 : Feytiat (85), Demars, arch.
- 2 : Guerville (78), H=L arch.
- 3 : Châteauroux (36), STI DesignStudio EU, arch.
- 4 : Vandoeuvre-les-Nancy (54), Studiulala, Hausermann, arch.



Maisons de constructeur

DESRIPTIF

Les maisons de constructeur sont un type d'habitat individuel qui s'est développé généralement à partir des années 1960. Elles sont souvent situées en périphérie de la commune ou accolées aux secteurs historiques.

Elles appartiennent aux formes groupées du lotissement et leur voirie de desserte est caractéristique.

Leur mode constructif absorbe la standardisation et la reproduction. Leur style réinvente des combinaisons et des compositions autour de quelques éléments principaux bien que l'ensemble reste simple.

FLEURINES

La maison de constructeur prend généralement la forme d'un parallépipède rectangle, bâtie de plain-pied et couverte d'une toiture à deux versants, parfois équipée d'une croupe. Le volume peut présenter un rez-de-chaussée surélevé permettant l'insertion d'un sous-sol enterré.

Les combles sous toiture sont généralement aménagés si le volume de la charpente le permet.

La surface habitable moyenne de la maison est de 100m².



Un sous-sol aménagé et un jardin attenant font parties des agréments de ce type de typologie.

La maison est posée en coeur de parcelle pour donner au jardin une place prépondérante.

Parfois la clôture n'existe pas.



La clôture constitue la première façade urbaine. Son entrée est marquée par un portail issu des catalogues, de fines piles maçonnées et une clôture adoptant des matériaux divers (mur maçonné, mur bahut, grille lisse, grillage, haie végétale). Ces éléments ont un fort impact visuel sur la rue, tantôt opaque tantôt laissant passer le regard.

L'accompagnement paysager de la maison, notamment les plantations devant la façade, le traitement des surfaces privatives engazonnées ou minérales (allées, terrasses, rampes...) participent également à l'ambiance depuis la rue.

Le traitement du sol influence l'écoulement des eaux de pluie.



MAISONS DE CONSTRUCTEUR

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

■ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ■ le recours à un architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 150m².



Abri peint à bois



Haie séparative arbustive



Extension contemporaine d'une maison années 60, créant une pièce lumineuse

Création ou modification de clôture sur rue :

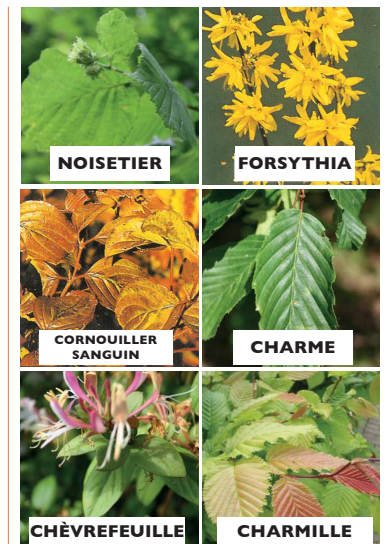
- Privilégier une clôture végétale ou un mur bahut surmonté d'une grille doublée d'une haie. Éviter la profusion des matériaux
- Dans l'environnement naturel, privilégier les haies champêtres en préférant les feuillus qui évoluent avec les saisons
- Envisager l'absence de clôture lorsque les abords sont aménagés par des talus plantés ou des arbustes.
- Privilégier le portail en bois de la même hauteur que la clôture.

Entretien et rénovation de la construction :

- Lors d'un ravalement, nettoyer et dégraisser les murs enduits en les lavant à l'eau (sans produit dangereux pour l'environnement)
- Pour donner du caractère à votre maison, réaliser un enduit traditionnel trois couches (gobetis + corps d'enduit + enduit de finition) avec une finition lissée plus esthétique et permettant un meilleur entretien
- Toute fissure doit être reprise avant de recevoir une finition
- Les éléments de parement comme les pierres bosselées et les encadrements en béton doivent être lavés mais rester apparents, ne pas peindre ou enduire
- Lors d'un changement de menuiseries porter une attention particulière à la ventilation
- Entretenir les dessous de toiture en bois
- Ne pas compenser l'absence de modénature sur la façade par l'ajout d'éléments rapportés (corniches préfabriquées, encadrements de fenêtres en pierres agrafées, etc.).
- Préserver les enduits apparents. En cas d'enduit peint d'origine, choisir une peinture adaptée et respectueuse des préoccupations environnementales.
- En cas de réhabilitation, privilégier la création de baies en pignon ou la création de lucarnes pour l'éclairage des combles.

Extension de la maison :

- Projeter de préférence l'extension existante dans le prolongement de la façade donnant sur le jardin à l'arrière
- Une annexe (garage, atelier, etc.) peut également être construite à l'alignement, parfois en limite séparative (si le règlement d'urbanisme l'autorise)
- Éviter la multiplication des portes de garage en façade principale
- Construire une véranda (si le règlement d'urbanisme l'autorise) en accord de couleur et de matériaux avec la maison. Porter une attention particulière à son orientation pour éviter l'effet de serre
- Préférer l'aménagement d'un auvent à la construction d'un bâtiment fermé pour garer les véhicules (surface couverte non close = pas de fumée enfermée)
- Dans le cas d'un aménagement de comble, limiter le nombre de lucarnes ou de fenêtres de toit.



Quelques essences de végétaux champêtres utilisées pour constituer les clôtures végétales de la parcelle d'une maison. La charmille, plant de petit charme, est caractérisée par un feuillage marcescent

Plantation de la parcelle :

- Préserver au maximum la végétation existante
- Planter arbres et arbustes d'essences locales, naturellement présents dans l'environnement végétal de la parcelle et adaptés aux conditions de sol et de climat du site
- Tenir compte de l'ensoleillement des vents, de la présence de l'eau, de la taille adulte des végétaux, des constructions avoisinantes pour implanter les différents sujets
- Choisir des plantes tapissantes pour habiller les éventuels talus.



Extension dans une cour formant une veranda couverte en zinc, archi. d'intérieur J-D. Goualin



Annexe présentant un petit volume bas servant de garage et d'atelier



Lotissements de concepteur

DESRIPTIF

Les lotissements de concepteur se situent en périphérie Est et Nord du centre-bourg, en allant vers le quartier Saint-Christophe. Développés à partir des années 70/80, ils bénéficient d'une conception globale d'aménagement initié par le tracé de la voirie et les raccordements techniques. Les maisons sont toutes conçues dans un style architectural homogène, et étudiées lors de la phase de conception du lotissement.



FLEURINES

La maison est édifée sur des formes géométriques simples, de plain-pied ou sur un sous-sol garantissant un léger surplomb avec deux niveaux et un comble aménagé.

La toiture est à deux pans avec des pentes plutôt accentuées.

Le volume est parfois prolongé par une annexe, un auvent, une véranda ou un décroché.

La hauteur au faîtage est comprise entre 6 et 8 mètres depuis le sol.

La longueur varie de 6 à 8 mètres et la largeur de 4 à 6 mètres.



Le dessin de la maison de lotissement est parfois archétypique : une forme simple parfois étendue posée dans un jardin, deux fenêtres et une porte avec deux lucarnes éclairant les toits pentus d'où pointe une cheminée.



La toiture est systématiquement recouverte de tuiles mécaniques de couleur brune à orange foncé.

Les clôtures sont grillagées, maçonnées partiellement avec un grillage ou serrurerie, parfois doublé de végétation. Certaines maisons adoptent la clôture cavalière blanche faite de poteau et de lisses.



Le tracé des voies du lotissement suit les courbes de niveau et les maisons implantées de part et d'autre profitent du dénivelé pour une meilleure insertion dans le paysage, où la végétation domine et où les clôtures sont parfois plus discrètes voire inexistantes.



Les entrées sont toutes visibles depuis la rue, marquées par des marches ou un auvent. Les baies ont des proportions très variées. Le garage tient une place importante.

Des extensions sont parfois présentes.



LOTISSEMENTS DE CONCEPTEUR

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

■ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ■ le recours à un architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 150m².

Pour respecter le caractère de la maison de bourg lors d'une réhabilitation, il faut observer sa situation, son environnement, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...

Extension de la maison :

- Avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser les volumes existants.
- L'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à la construction principale.
- Harmoniser les matériaux, les pentes de toit et les ouvertures en créant un

ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

- Prendre en compte les caractéristiques d'aménagement du lotissement.

Modifications des façades :

- Préserver les dimensions des ouvertures d'origine, les façades sont composées d'un nombre précis de baies. Dans le cas de création, veiller à l'harmonie et à la composition de la façade.
- En cas de remplacement de menuiseries, utiliser le même matériau
- Ne pas ajouter de modénature.
- Entretien et peindre les volets bois

ou les persiennes métalliques.

- Entretien l'enduit : s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un lavage ; s'il est fissuré, le reprendre après un piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer une peinture.

- Entretien les gouttières et les descentes d'eau pluviale.

Clôture avec lisse cavalière



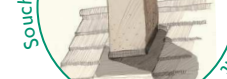
Auvent charpenté



Souche de cheminée enduite en bois aux xénociments



Souche de cheminée enduite en bois aux xénociments



Souche de cheminée enduite en bois aux xénociments

Modification de la toiture :

- En cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits existants ou s'inspirer des cheminées existantes.
- Préserver les ouvertures dans leurs dimensions et leurs formes.
- Privilégier les ouvertures en pignon pour éclairer les combles. Préférer la lucarne au châssis de toit.
- Disposer de préférence les ouvertures de toiture supplémentaires côté privatif. Côté rue, éviter la profusion d'ouvertures. Observer les fenêtres de toits existantes, prendre en compte ces dernières avant d'en rajouter.

- Conserver les pentes, les formes et les matériaux d'origine de la toiture.

Modification des abords :

- Éviter l'édification d'une clôture quand elle n'existe pas, sinon prévoir un système non occultant ou végétal.
- Traiter les abords en harmonie avec le type d'habitation et l'environnement.
- Préserver les espaces extérieurs, préserver les plantations.
- Conserver les dispositifs de clôture d'origine ou de non clôture.



Matériaux

DESRIPTIF

Le matériau principal marquant le village est la pierre de taille. Dans un second temps, les façades et les murs de clôture sont construits avec du moellon calcaire ou gréseux (équarri, cassé). Les surfaces sont recouvertes d'enduit. Des modénatures en pierre de taille animent les façades des maisons. Les matériaux secondaires sont la brique et le zinc. La tuile est le matériaux de prédilection (plate, mécanique) pour la couverture.

Les maçonneries apparentes en appareil de pierre de taille montrent une finesse et une couleur de joints au mortier de chaux. Des moellons équarris présentent parfois des traces d'outil (laye, ciseaux).



Les structures moellonnées enduites à l'origine, laissent apparaître parfois des surfaces brutes avec des anciens mortiers de hourdage à la terre argileuse, puis tardivement à la chaux.



FLEURINES

Les façades et les murs de clôtures se succèdent le long des rues du village. La rue principale affiche des appareils de pierre, tandis que les rues adjacentes des structure en moellons. Dans ce cas, l'enduit plus ou moins couvrant à la chaux naturelle est de finition lissée. Les anciens enduits ont été souvent remplacés par des enduits hydrauliques (ciment) voire des enduits monocouches ou tyroliens. On retrouve la mise en oeuvre de faux pans de bois (enduit, bois) sur des maisons de la fin XIX^e - début XX^e.



Les couvertures traditionnelles sont en tuile plate petit moule (60 à 80 au m²). La tuile plate plus moderne ou la tuile mécanique est venue renouveler les versants dès le milieu du 20^e siècle, ou en ardoises avec le développement des toitures à la «Mansart» sur les maisons XIX^e-XX^e.

Les souches de cheminées sont maçonnées (brique, pierre, enduit). Les gouttières et descentes d'eau pluviale sont exclusivement en zinc.



Les murs en pierre de taille des façades (notamment sur la rue du Général de Gaulle) montrent des appareils de pierre soigné avec des joints fins arasés au nu du parement. Des linteaux à claveaux, des encadrements harpés sont fréquents et traduisent une maîtrise constructive. Les corniches sont toutes en pierre avec des profils différents (le chanfrein est majoritaire). Certaines pierres se sont vues recouvrir d'un badigeon protecteur dans les tons ocres réalisés à base de pigments minéraux naturels locaux. Les maçonneries composites apparaissent à partir de la fin du XIX^e siècle.



Nota bene :

les travaux de modifications de façades sont soumis à Déclaration Préalable (modification de baie, changement de menuiserie, ajout de volet, modification de teinte...)

pour le rejointoiement et les enduits, préférer toujours les mélanges sable-chaux-eau et/ou le plâtre aux produits prêts à l'emploi **les enduits traditionnels 3 couches à la chaux naturelle sur les anciennes maçonneries permettent au mur de respirer** *sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (de type plastique ou non microporeux), la pliolite, le ciment, les enduits monocouches sont à proscrire* **la finition lissée ou coupée de l'enduit évite les salissures** *les hydrofuges ne sont pas nécessaires* **pour harmoniser l'ensemble de la façade, brique ou pierre peuvent recevoir une finition au lait de chaux** *nettoyer pierre et brique de manière non abrasive pour préserver calcaire et patine* **à la fin d'un rejointoiement, laver les briques avec de l'eau acidulée** *les souches de cheminée créées sont massives en pierre de taille ou brique ancienne* **les antennes paraboliques sont dissimulées à un emplacement judicieusement choisi non visible de l'espace public et sont d'une teinte proche des matériaux "support"** *conserver et entretenir les anciennes enseignes peintes lorsqu'elles existent.*

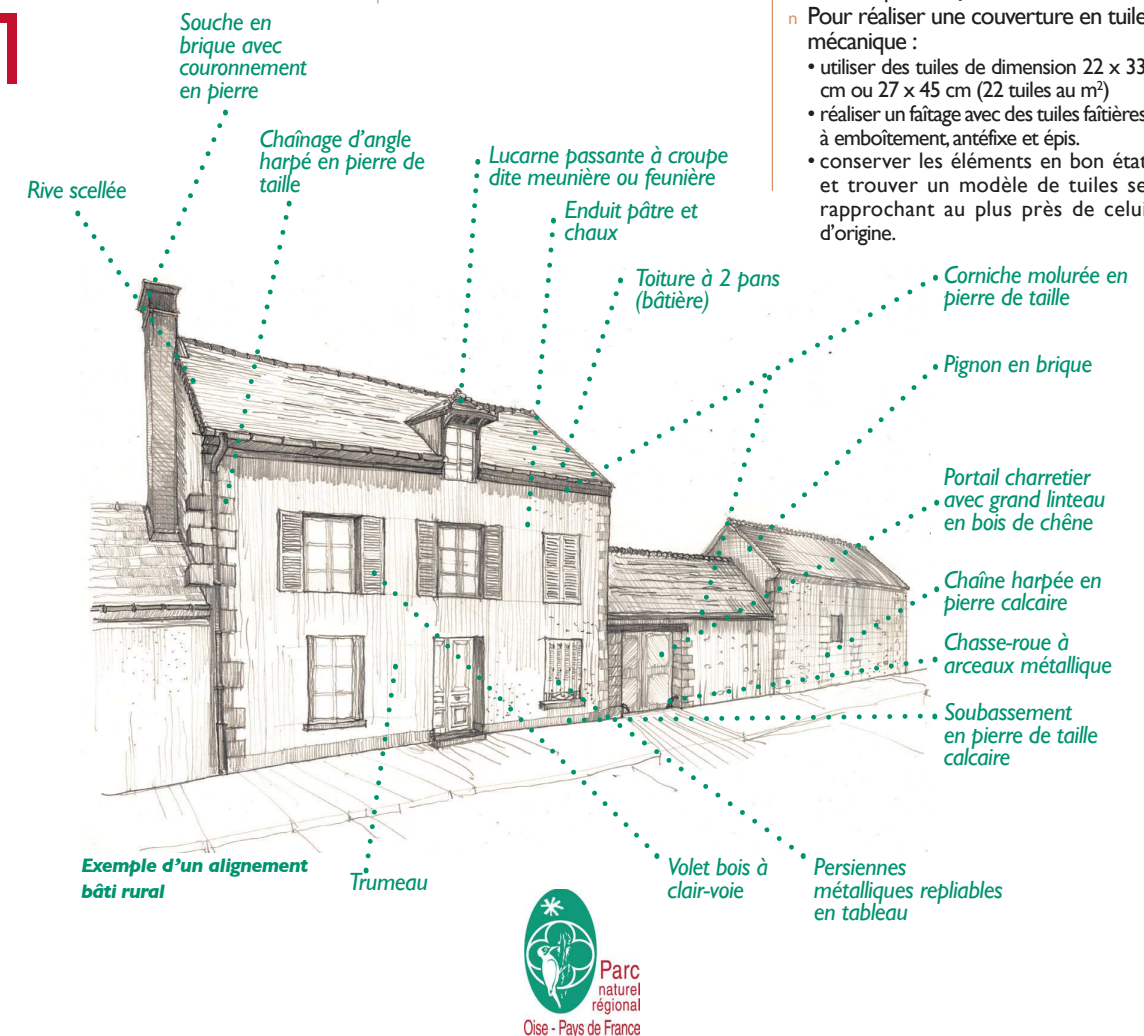
MATÉRIAUX RECOMMANDATIONS

Pour restaurer les façades :

- Employer moellon, élément de pierre de taille, grès et brique identiques à ceux existants (dimensions, forme, nature du matériau, résistance, teinte)
- Respecter le calepin (ou appareillage) du mur de pierre ou brique
- Entretenir les éléments caractéristiques : ouvrages en saillie, ferronneries,
- Dégarnir et humidifier suffisamment les joints avant le rejointoiement
- Rejointoyer la pierre ou la brique au mortier de chaux en respectant la nature, et l'épaisseur des joints, pour garantir une harmonie générale du mur
- Réaliser sur les moellons un enduit couvrant à base de chaux à finition recoupée, au même nu (ni en retrait, ni en saillie) que les encadrements de fenêtre et les chaînages d'angle en pierre de taille. Sauf sur les pignons et les murs de clôture en moellon généralement apparent à pierre vue
- Si les moellons en calcaire ou grès sont de bonne qualité (non gélifs), le nouvel enduit peut laisser apparaître la tête des moellons saillants selon les typologies
- Laver le moellon apparent ou la pierre de taille d'une manière non abrasive pour ne pas altérer le matériau. Réparer la pierre avec un mortier à base de chaux et poudre de pierre ou par greffe. Réaliser des joints minces à la chaux au nu des pierres.

Pour restaurer la toiture :

- Ne pas faire déborder exagérément la couverture en rive et à l'égout à l'exception de certaines maisons rurales équipées d'abouts de chevrons débordants (queue de vache)
- Conserver coyaux, about de chevron,
- Ventiler la couverture pour qu'elle "respire", surtout en cas de comble isolé, grâce à :
 - une superposition imparfaite des tuiles traditionnelles,
 - la présence de châtieres,
 - des trous d'aération en terre cuite, de même ton que la tuile ou l'ardoise
- Pour réaliser une couverture en tuile plate :
 - utiliser des tuiles de dimension 15 x 25 cm, posées à joints croisés avec un recouvrement aux deux tiers (60 à 80 tuiles au m²)
 - ne pas poser de tuile de rive. Préférer le scellement des tuiles au mortier
 - réaliser un faitage à crêtes et embarrures
 - recupérer les tuiles anciennes en bon état et les panacher avec les tuiles neuves pour éviter un aspect trop rigide
- Pour réaliser une couverture en ardoise :
 - utiliser des ardoises de dimension 20 x 30 cm, posées droites (40 ardoises au m²) à pureau régulier (9 cm en moyenne)
 - préférer la pose d'une solive de rive recouverte d'une bande de zinc ou plomb
 - en faitage, mettre en forme une bande de zinc ou plomb façonnée
- Pour réaliser une couverture en tuile mécanique :
 - utiliser des tuiles de dimension 22 x 33 cm ou 27 x 45 cm (22 tuiles au m²)
 - réaliser un faitage avec des tuiles fatières à emboîtement, antéfixe et épis.
 - conserver les éléments en bon état et trouver un modèle de tuiles se rapprochant au plus près de celui d'origine.



Détails constructifs

DESRIPTIF

La structure de la maison est constituée de fondations, murs, planchers et charpentes. L'homogénéité et la durabilité de cette structure sont assurées par un certain nombre d'éléments de détails qui ont un rôle à la fois fonctionnel (éloigner les eaux de pluie, chaîner les maçonneries) et décoratif (souligner la composition de la façade...).

La conservation et l'entretien de ces éléments sont essentiels pour garantir la bonne longévité de l'ouvrage.

FLEURINES

Les modénatures (corniche, appui de baie) éloignent les eaux de pluie de la façade. Essentiellement en pierre, très rarement en enduit, ces éléments constituent des renforts structurels dans une façade (jambage, linteau, appui, soubassement).

Les corniches sont simples sur les maisons (chanfrein ou doucine). Les linteaux sont clavés sur les maisons plus riches alors que les origines rurales adoptent plutôt le linteau bois.



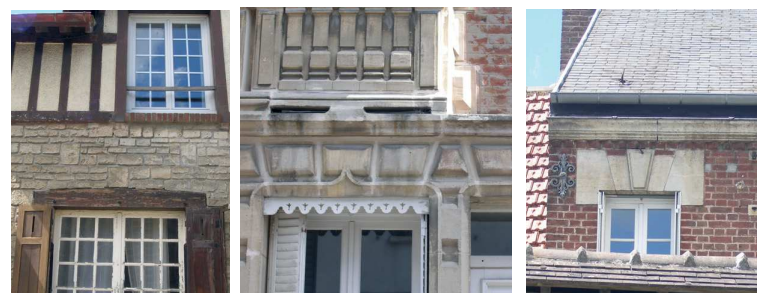
Ruellées, façons et détails de pose de tuiles animent les maisons.



Profils de corniche pierre sur les maisons (chanfrein, moulurée, doucine).



Les ouvertures dans les façades contribuent à rendre le mur plus fragile. Parfois, des tirants métalliques dont les ancrages sont visibles en façade relient la charpente à la maçonnerie. Les baies sont consolidées par des linteaux (à claveaux, en brique, en bois, en métal). Les encadrements de baie sont construits de pierre de taille et de brique. Des barres d'appui ou des garde-corps équipent les baies.



L'art de la taille et de la pose des pierres pour des fonctions précises donnent une grande variété des dispositions.

DÉTAILS CONSTRUCTIFS

RECOMMANDATIONS

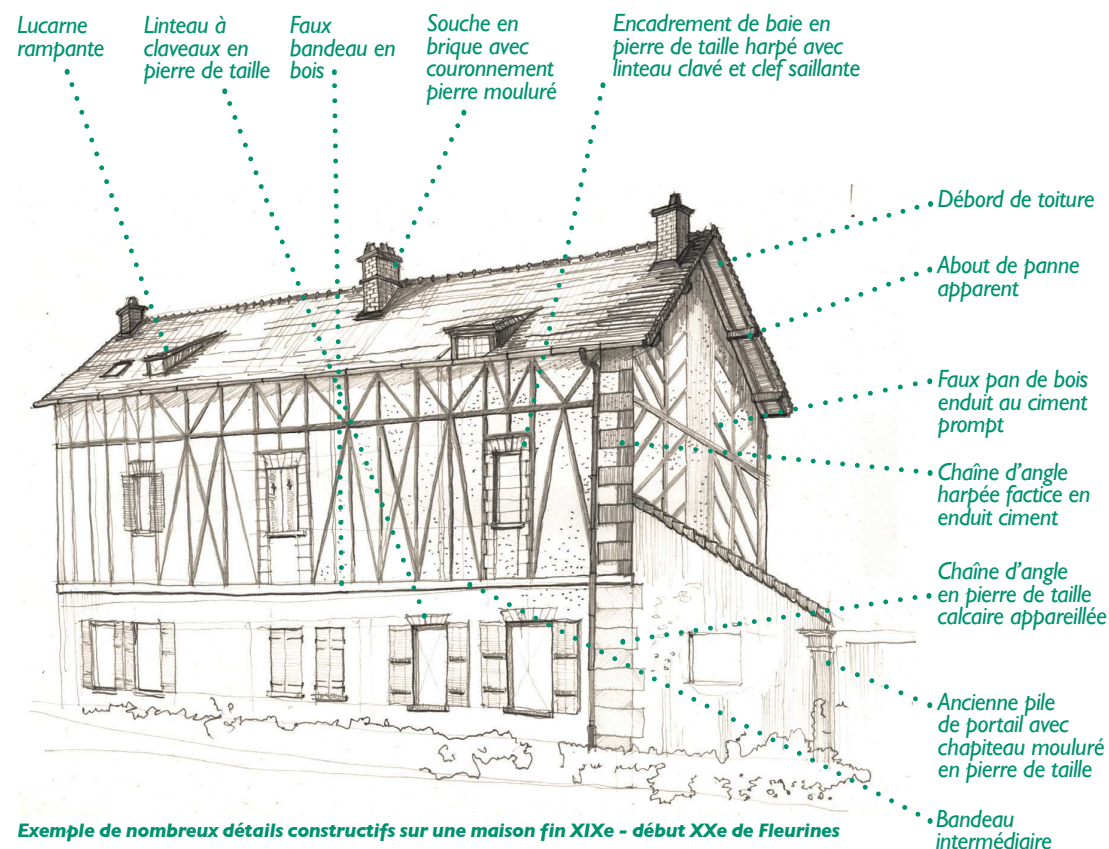
Enduit, modénatures, zingueries :

Fondations, murs, planchers, charpente :

- Tenir compte de l'ancienneté de la construction et de sa structure lors d'une réhabilitation
- Faire un sondage sur les fondations en cas de surélévation ou extension (les fondations anciennes ont été conçues pour des murs et un bâtiment de dimensions précises)
- Porter une attention particulière à la répartition des charges dans le mur et à ses renforts (chainages, harpages, linteaux, tirants...) pour ne pas amoindrir sa résistance. La charpente ne doit pas être liée à la maçonnerie mais s'appuyer sur elle
- Ne pas déconforter les maçonneries de remplissage des murs (ne pas les démaigrir), ne pas les déstabiliser

- Penser à remailler les maçonneries si nécessaire avant un rejointoiement par un coulis gravitaire de mortier de chaux dans les fissures
- Ne pas surcharger les planchers sans avoir auparavant évalué leur résistance
- Entretenir la charpente et éviter de transformer les fermes lors d'un aménagement de combles (toutes les pièces des bois ont une fonction)
- Utiliser un matériau de couverture compatible avec la pente, la résistance de la charpente et respectueux de la typologie architecturale de la construction.

- Choisir une solution de nettoyage qui n'endommage pas les matériaux et les modénatures de la façade, préférer le lavage à l'eau basse pression et le brossage doux. Ne pas utiliser les jets haute pression ou les sablages ni les produits dangereux pour l'environnement
- Conserver les enduits et leurs finitions (corniche et bandeau en enduit lissé), l'enduit participe à la protection du mur et ralentit son vieillissement
- Conserver et entretenir les éléments ouvragés de décor des toitures (épis, lambrequin,)
- Conserver et restaurer les modénatures existantes pour ne pas altérer le parement de la façade et la structure du bâtiment, respecter les matériaux d'origine (pierre, plâtre, brique)
- Ne pas ajouter de modénature quand elle n'existe pas
- Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels ni matériaux étrangers à l'architecture locale (brique flammée, granit...)
- Veiller à l'entretien des éléments composant les encorbellements
- Entretenir les zingueries (descentes d'eau pluviale, gouttières, bandes de protection) essentielles à la longévité du bâtiment ; les descentes d'eau et les gouttières peuvent être en zinc ou en cuivre.



Exemple de nombreux détails constructifs sur une maison fin XIXe - début XXe de Fleurines

DESCRIPTIF

Suivant la typologie de bâtiment, les fenêtres sont plus ou moins composées sur la façade et sont destinées à éclairer convenablement les pièces intérieures des habitations.

Les proportions et les dimensions sont variées dans une tendance à la verticalité.

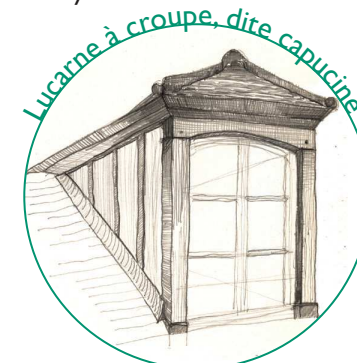


Nota bene :

n le changement de fenêtre est soumis à Déclaration Préalable
n veiller à conserver les menuiseries XVIII^e. Une adaptation thermique peut être étudiée avec des verres spécifiques *n l'étanchéité thermique est renforcée par le remplacement des menuiseries dégradées : le renouvellement de l'air doit alors être assuré par des entrées d'air dans les fenêtres, une ventilation contrôlée, des grilles d'aération...*
n les feuilures sur les tableaux sont fragiles, il faut en prendre soin lors du remplacement des menuiseries *n les menuiseries sont en bois éco-certifié, matériau avantageux : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est robuste, a une bonne empreinte écologique, laisse respirer la maison. Les fenêtres en bois sont généralement plus lumineuses car leurs profils sont fins*
n les menuiseries en bois doivent être peintes avec une peinture microporeuse, le vernis ne les protégeant pas autant *n les menuiseries en métal doivent être entretenues et non dénaturées*
n le PVC est proscrit (sauf cas particuliers).

Pour créer une fenêtre :

- Se référer à la typologie du bâtiment afin de positionner la nouvelle fenêtre sans dénaturer la façade
- Observer l'emplacement et les proportions des fenêtres existantes
- Tenir compte de la structure de la maison (murs porteurs et charpente) afin de ne pas la fragiliser. Éviter le percement de nouvelles baies à l'aplomb des appuis de ferme de la charpente
- Limiter le percement des murs pignons, en particulier dans l'axe du faîtage
- Mettre en œuvre un appui, un linteau droit (ou cintré selon le type de maison) et un encadrement en accord avec l'époque de la maison et le style des autres baies
- Poser la menuiserie à l'intérieur des tableaux, dans la feuillure
- Si nécessaire, créer un élément de ferronnerie (garde-corps, barre d'appui, grille) en rapport avec l'époque et le style de la maison
- Dans le cas de la reconversion d'un bâtiment de ferme ou écurie en habitation, réutiliser au maximum les ouvertures existantes (portes piétonnes et charretières, lucarnes et fenêtres à engranger) avant d'envisager de nouveaux percements
- Respecter l'ordonnement ou, au contraire l'absence d'ordonnement, conformément au style du bâtiment.

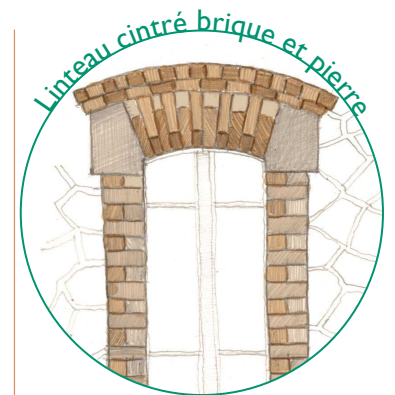


FENÊTRES

RECOMMANDATIONS

Pour restaurer ou changer une fenêtre :

- n Conserver les menuiseries patrimoniales
- n Ne pas modifier les dimensions des fenêtres d'origine, étudier toujours en premier lieu leur restauration plutôt que leur remplacement. La pose en rénovation est proscrite
- n Conserver la division des carreaux et les profils des bois qui correspondent à l'époque et à la typologie de la maison
- n Conserver et restaurer appuis, linteaux, encadrements s'ils existent (enduit, pierre, brique, bois) ainsi que les éléments de ferronnerie
- n Ne pas créer d'encadrement décoratif quand il n'existait pas
- n Protéger les linteaux en bois par un enduit ou appliquer un lait de chaux ou une peinture en phase aqueuse pour les protéger et les harmoniser avec le mur s'ils sont amenés à rester apparents
- n Protéger le bois des menuiseries par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et 2 couches microporeuses) en suivant le nuancier de la fiche "couleurs"
- n Conserver la forme cintrée des châssis et ne pas remplacer par des fenêtres droites.



Pour restaurer les ouvertures en toiture et éclairer les combles :

- n Préserver les châssis à tabatière dans leurs dimensions d'origine lorsqu'elles sont connues
- n Conserver et restaurer les lucarnes existantes. Parfois, leurs jouées (parties latérales triangulaires) peuvent être vitrées pour apporter plus de lumière
- n Pour positionner une nouvelle ouverture en toiture, consulter la fiche correspondant au type de votre maison pour établir son positionnement et son style (châssis ou lucarne)
- n Les nouvelles lucarnes doivent être généralement de mêmes dimensions que celles existantes, charpentées sur le versant de la toiture ou engagées dans le mur maçoné
- n Les fenêtres de toit doivent être discrètes et intégrées par une pose encastree dans la couverture (limiter au maximum la valeur de saillie)



Portes et volets

DESRIPTIF

Les volets, les portes piétonnes et les portes charretières de Fleurines sont généralement en bois peint. Leurs caractéristiques (position, dimensions, traitement) sont en harmonie avec l'architecture des bâtiments.



FLEURINES

Les volets sont en planches assemblées par des traverses horizontales ou des pentures en ferronnerie. L'ensemble est peint non verni. Sur certaines maisons XIX^e début XX^e, ils sont transformés en persiennes métalliques repliables en tableau.

Les volets peuvent être persiennés sur leur moitié haute au rez-de-chaussée ou en totalité à l'étage.

Les porches, les portes et les volets sont très ouvragés et en harmonie avec la typologie architecturale de la maison.



Les portails ou les portes charretières de la rue du Général de Gaulle desservent les cours et les bâtiments en cœur de parcelle. Ils sont généralement construits avec des jambages ou des piles en pierre de taille avec un grand linteau en bois de chêne, parfois couvert en bâtière avec de la tuile plate dans le cas d'une porte hors-œuvre.

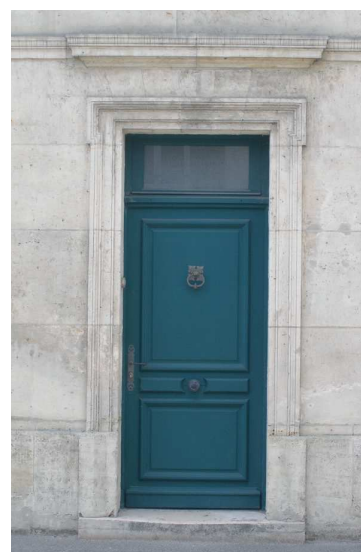
Ce sont souvent des ouvrages remaniés.



Les portes d'entrée des maisons sont des ouvrages en bois plein, à un vantail ou tiercé, souvent surmontés d'impôtes vitrées permettant d'éclairer le couloir de l'immeuble.

Quelques emmarchements en pierre peuvent précéder la porte.

Les portes des maisons fin XIX^e sont surmontées d'une marquise en serrurerie et verre armé ou d'un auvent charpenté couvert de tuiles.



Les plus belles façades en pierre de la rue du Général de Gaulle possèdent des entrées décorées de chambranles avec socle sur marche massive et dessus de porte mouluré relié au bandeau intermédiaire.



Nota bene :

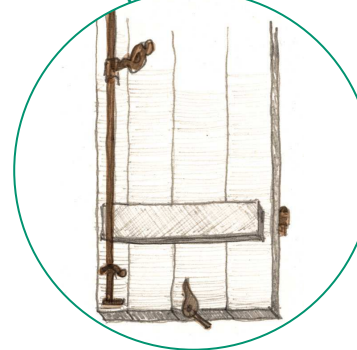
n le changement de porte ou volets est soumis à Déclaration Préalable
n les portes et les volets sont souvent en bois. Le matériau bois est plus avantageux que le PVC et l'aluminium : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est plus robuste, a une meilleure empreinte écologique... Le PVC est proscrit
n le vernis ne protège pas suffisamment les portes et volets en bois, ceux-ci doivent être peints avec une peinture microporeuse
n les volets à écharpe ne correspondent pas à l'architecture locale
n les parties persiennées des volets ou les jours aux formes variées permettent la ventilation.

Volets :

- n* Maintenir les volets existants (bois plein, persienné en totalité ou en partie haute, métallique persienné et pliant) et les restaurer quand c'est possible. Sinon, utiliser de préférence des contrevents en bois à deux battants ou à un battant pour les fenêtres à engranger
- n* Choisir des volets réalisés avec des planches verticales assemblées à rainures et languettes. Des traverses ou des pentures confortent l'ensemble (sans écharpe) (z)
- n* Fixer les gonds dans les tableaux des maçonneries
- n* Peindre les pièces de quincaillerie de la même teinte que les volets ou en noir
- n* Réserver la pose de volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée des maisons ; celle des volets entièrement persiennés aux étages
- n* Protéger les volets en bois par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et deux couches microporeuses)
- n* Ne pas poser de volets roulants aux fenêtres d'une maison ancienne mais conserver les volets battants existants. Pour les constructions où l'occultation par des volets extérieurs n'est pas souhaitable, envisager un dispositif intérieur dont le coffre est dissimulé et non visible depuis l'extérieur. Un lambrequin en bois ou en métal peut les dissimuler si l'ouvrage existait.

PORTES ET VOLETS RECOMMANDATIONS

Ferrures



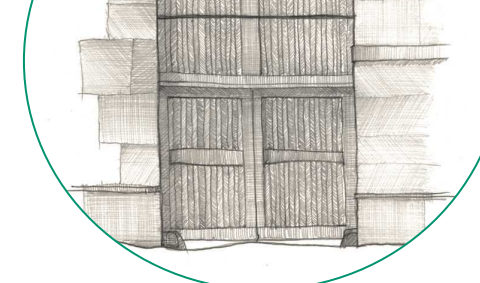
Volet persienné et avec jour de courtoisie



Portes :

- n* Préférer la restauration d'une porte ancienne à son remplacement ; il est souvent suffisant et moins onéreux de la réparer. Sinon, choisir une porte d'entrée piétonne sobre, en bois, qui assure l'éclairage et la sécurité. Le vantail sera droit (parfois cintré), plein ou vitré, parfois doublé d'un volet ou d'une ferronnerie dans le panneau supérieur de la porte
- n* Entretenir les ferronneries protégeant les vitres des portes. Entretenir les marquises ou auvents protégeant les entrées. Prendre soin des emmarchements en pierre
- n* Respecter l'alignement des linteaux en cas de création d'une imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée
- n* Respecter l'encadrement en pierre de facture soignée des porches (quand il existe). Porter une attention particulière au revêtement de sol des porches (pavés de grès, dalle de pierre, stabilisé...). Préserver les chasse-roues en grès
- n* Préserver le style des portes des porches dans leur forme et dimension
- n* Entretenir les panneaux menuisés des portes de porche
- n* Les portes de garage doivent être sobres. Les panneaux sont de même nature que les éléments anciens sur la façade.

Portail couvert d'un petit toit à deux versants



Portail charretier avec chasse-roues en pierre



Clôtures

DESRIPTIF

Les clôtures représentent la limite entre l'espace public et l'espace privé. Elles représentent la première façade urbaine et assurent un lien avec les bâtiments situés en front de rue. Les appareillages des murs construits en moellons calcaires et gréseux sont des ouvrages identitaires majeurs du village. Les portails et les portillons qui sont percés dans les murs sont en bois contribuent à la continuité architecturale des clôtures.



FLEURINES

Les rues du coeur de village offrent une ambiance très minérale où alternent des surfaces de murs de moellons percés de portes et de portails menuisés.

La périphérie immédiate et quelques maisons ayant été transformés laissent voir des clôtures plus composées, avec des piles en brique ou enduites équipées de portails métalliques, ou des clôtures plus récentes composées de haies vives et de grillages.



Le mur traditionnel est construit en moellon calcaire et grès. Souvent d'un grand linéaire, il est renforcé régulièrement par des chaînes verticales harpées qui le rigidifient. Peu enduit, il est protégé des intempéries par un chaperon en tuile ou par un couronnement de pierre ou maçonné. Les accès qui le ponctuent sont intégrés à la structure qui assure la continuité de la lisibilité d'ensemble.



Différents types de clôture. Les haies, arbustes et arbres, implantés derrière les grilles de clôture offrent un filtre végétal et préservent l'intimité.

Les portes et les portails d'accès en bois ou en métal, sont en harmonie avec l'époque et l'architecture de la maison. Ils participent à l'harmonie du paysage urbain.



Dans le quartier de Saint-Christophe, à proximité de l'ancien prieuré, il est présent sans doute une disposition très ancienne d'un chaperon formé d'une rangée d'assises de pierre taillées en pyramide tronquée coiffées de briques à joints très fins assurant l'étanchéité par le dessus.

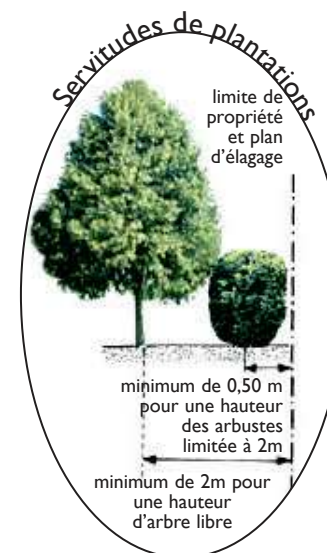
Nota bene :

les travaux de clôture sont soumis à Déclaration Préalable n un mur contient en proportion plus de moellon que de mortier n le ciment, comme les produits monocouches, empêche la respiration du mur et dégrade les pierres n les ouvrages annexes (piles, chaînages, têtes de murs, chaperons) sont essentiels : ils doivent être conservés et restaurés n mieux vaut réaliser une clôture végétale avec un grillage qu'un mur avec des formes et des matériaux exogènes ou non locaux n l'usage du PVC est pros crit pour les portails et les clôtures, sauf exception.

Haies, plantations :

- n Favoriser la plantation de haies champêtres et brise-vent
- n Préférer une haie de charmes à feuillage marcescent, par exemple, à une haie persistante comme le thuya qui présente un aspect uniforme, dessèche le sol et ne joue aucun rôle dans la biodiversité
- n Planter des essences florales locales en pied de mur
- n Planter en tenant compte de la taille adulte des arbres, de l'ensoleillement, de la nature du sol
- n Respecter les distances minimum réglementaires de plantation par rapport à la limite de propriété :
 - 0,50 m pour une haie de moins de 2 m de haut
 - 2 m pour les arbres de 2 m et plus
 - pour les arbres et arbustes plantés en espalier de chaque côté d'un mur, il n'y a pas de distance réglementaire mais leur hauteur ne peut dépasser celle du mur.

Pour les haies, voir les essences préconisées au dos de fiche « maisons de constructeur »

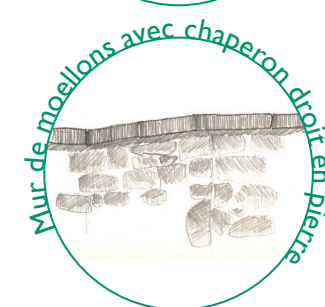


CLÔTURES

RECOMMANDATIONS

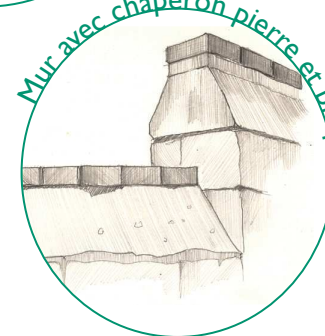
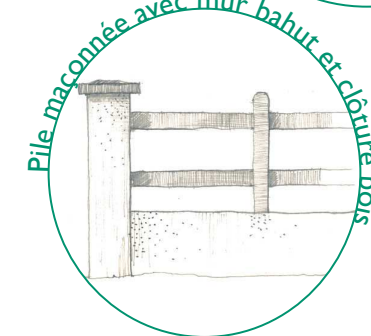
Murs maçonnés :

- n Préserver les anciens murs
- n Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la maison et les murs du bâti voisin (hauteur, appareillage, matériaux, couvrement, couleur des joints, ...)
- n Pour réparer un mur, observer le type de matériau utilisé, son appareillage, la qualité des joints. Restaurer les piles et autres ouvrages annexes
- n Utiliser beaucoup plus de moellon que de mortier, surtout sur les murs non enduits ou à « pierre vue »
- n Mettre en place des chaînages en pierre si la longueur du mur est importante
- n Veiller à conserver la même mise en œuvre sur toute la hauteur du mur
- n Veiller à ne pas recouvrir d'enduit les murs à « pierre-vue »
- n Préférer un enduit à la chaux grasse sur le moellon calcaire et de grès
- n Éviter les enduits à base hydraulique, tels que le ciment, trop rigide et imperméables qui ne convient pas aux murs de pierre
- n 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
- n Protéger la tête du mur par un chaperon en harmonie avec ceux des murs alentour (maçonné, dalle en saillie, tuile)
- n Éviter l'emploi de matériaux non locaux et industriels ou de synthèse
- n Les recommandations contenues dans la fiche « matériaux » sont applicables aux murs de clôture en pierre qui doivent rester en moellon apparent ou enduit à « pierre vue ».



Grilles et portails :

- n Choisir la couleur des ferronneries ou du bois à partir du nuancier de la fiche « couleurs »
- n Entretenir les éléments des portails anciens pour conserver la qualité des ferronneries
- n Les quincailleries et bois d'un même ensemble seront de la même couleur ou marquées en noir
- n Créer des grilles et des portails sobres, en bois ou en ferronnerie pleins ou avec des barreaudages droits et fins
- n Limiter les formes courbes, préférer les portails droits.



Couleurs I

(façades et fenêtres)

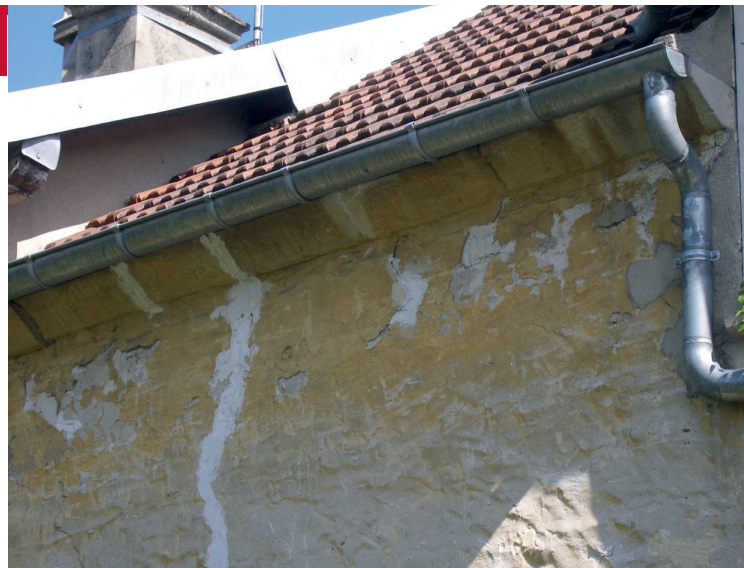
DESRIPTIF

FLEURINES

La combinaison de la pierre calcaire blonde, du grès gris coloré et l'enduit montre une dominante colorée chaude et claire variant avec la lumière et la nature environnante. Les toitures en tuile allant du brun vers le rouge et l'orangé complètent la gamme des couleurs dominantes.



Les roches calcaires tirent leur coloration claire et uniforme blanc-jaunâtre de leur composition (carbonate de chaux mélangé à de l'argile, de la magnésie, de la silice, des oxydes...). La couleur des mortiers de chaux et plâtre se rapproche de celle de la pierre. Elle prend une grande place visuelle sur les parties enduites.



Les traces d'anciens badigeons ocres présentes sur les corniches ou en couronnement des façades contribuent à retrouver une harmonie colorée avec les éléments menuisés (volet, fenêtre).



Les façades sont percées de fenêtres dont la couleur s'harmonise ou complète celle de la façade. Les teintes recouvrent un panel permettant de mettre en valeur l'élément menuisé ou de le rapprocher du support maçonné. Dans tous les cas, les fenêtres participent de l'animation générale de la façade.



Les couvertures se patinent sous l'action du soleil et de l'eau. La couleur des toits de tuile plate et mécanique s'enrichit de nuances variées avec la mousse, les lichens, les rayons du soleil et l'inclinaison des versants de toitures. Ces paramètres contribuent à la richesse du spectre de couleur.

Nota bene :

n choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures n **tenir compte de l'exposition des façades** n ne pas utiliser un blanc pur n **les pièces de ferrure, les pentures doivent rester dans la même teinte que celle des volets** n employer les enduits ocrés avec précaution en respectant les teintes locales n **sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire** n avant de repeindre il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses n **la couleur de la porte d'entrée peut se distinguer des volets et menuiseries, soulignant la composition de la façade.**

COULEURS RECOMMANDATIONS

- n Pour choisir une couleur, il faut tenir compte des matériaux (pierre, enduit, couverture, brique), des coloris existants sur les façades environnantes, et de la quantité de couleur qui sera appliquée (importance de la surface : volets, portes cochères, menuiseries...) afin de respecter une harmonie relative sur l'ensemble du village ou de la ville
- n Peindre de préférence les menuiseries d'une couleur plus claire que les volets et portes
- n Dissimuler par une peinture couleur « plomb » les barreaux de défense de fenêtres ou les mettre en évidence par une couleur proche de celle des menuiseries
- n Appliquer une peinture d'impression sur un support sain et nettoyé avant les deux couches de peinture microporeuse
- n Réaliser un échantillon sur une grande surface *in situ*, avant d'appliquer la teinte définitive.

Nuancier : les teintes recommandées sont des propositions autour desquelles des nuances et contrastes peuvent être apportés.

	Façade	Menuiserie de fenêtre
D6.03.81	FN.02.82	FN.02.87
E8.15.80	F6.20.80	E0.03.88
E8.10.70	E8.20.75	E8.15.85
E8.30.70	E0.30.60	T3.06.78
E8.20.70	E8.40.70	L0.05.65
E1.15.65	E4.40.60	L8.20.50
		S0.05.55
		G0.20.70
		E8.40.60
		C0.10.50
		C0.20.30
		C0.40.20

Le nuancier intitulé « **façade** » est à utiliser pour **les murs des maisons**, sous forme d'enduit ou de badigeon. Certaines couleurs denses proches de celles de la brique ou de la pierre blonde sont à employer suivant l'environnement du projet, en harmonie avec la tuile brun orangé.

Le nuancier intitulé « **menuiserie de fenêtre** » est décomposé pour toutes les typologies. Il tient compte des proportions de la maison, des parties « murs » et des parties « ouvertures » (fenêtre). Les fenêtres sont généralement de teinte claire.

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles. Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

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



Couleurs 2

(portes, portails, volets, ferronneries)

DESRIPTIF



Les éléments de second oeuvre (menuiseries, serrurerie, ferronnerie) apportent à la façade, quelque soit son époque de construction et son style, un complément enrichissant. Ils traduisent la nécessité ou le décor. Leur mise en couleur maîtrisée est de toute importance pour garantir une harmonie et une cohérence à la façade, ainsi qu’au paysage urbain ou rural de la commune.

Les maisons bourgeoises en pierre de taille présentent, à l’intérieur du bourg, une palette plus restreinte engagée vers des tonalités plus classiques. Les associations de teintes sont originales, contrastées par rapport au support : des couleurs plus foncées jouant aussi sur les complémentaires.

Les menuiseries des maisons XIXème - début XXème présentent encore des anciennes colorations naturelles à base de pigments ocrés ou d’oxydes. Une gamme assez large se découvre et présente une multitude de nuances qui présage de la variété de la perception du village. Les rénovations et les réfections permettent d’ouvrir la palette des menuiseries à de nouvelles teintes : mastic, gris colorés, bleus, marron glacé, etc.



Les teintes des menuiseries et des serrureries sont choisies pour leur association harmonieuses avec les nuances naturelles des façades. Les variations sont clairement exprimées dans les couleurs primaires et secondaires mélangées à des teintes plus neutres.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

« La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou ». Fernand Léger

« Le volume extérieur d’une architecture, son poids sensible, sa distance peuvent être diminués ou augmentés suivant les couleurs adoptées... La couleur est un puissant moyen d’art ; elle peut le faire reculer ou avancer, elle crée un nouvel espace ». Fernand Léger

Nota bene :

n choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures n tenir compte de l’exposition des façades n ne pas utiliser un blanc pur n les pièces de ferrure, les pentures doivent rester dans la même teinte que celle des volets n employer les enduits ocrés avec précaution en respectant les teintes locales n sur le bois, l’application de vernis et peintures étanches à la vapeur d’eau est à proscrire n avant de repeindre il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses n la couleur de la porte d’entrée peut se distinguer des volets et menuiseries, soulignant la composition de la façade.

COULEURS RECOMMANDATIONS

- n Pour choisir une couleur, il faut tenir compte des matériaux (pierre, enduit, couverture, brique), des coloris existants sur les façades environnantes, et de la quantité de couleur qui sera appliquée (importance de la surface : volets, portes cochères, menuiseries...) afin de respecter une harmonie relative sur l’ensemble du village ou de la ville
- n Peindre de préférence les menuiseries d’une couleur plus claire que les volets et portes
- n Dissimuler par une peinture couleur « plomb » les barreaux de défense de fenêtres ou les mettre en évidence par une couleur proche de celle des menuiseries
- n Appliquer une peinture d’impression sur un support sain et nettoyé avant les deux couches de peinture microporeuse
- n Réaliser un échantillon sur une grande surface in situ, avant d’appliquer la teinte définitive.

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.
Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l’Architecte des Bâtiments de France.

Nuancier : les teintes recommandées sont des propositions autour desquelles des nuances et contrastes peuvent être apportés.

	Porte et volet		Portail et ferronnerie	
E0.03.88		FN.02.87		ON.00.81
G0.20.70		E8.15.85		E8.06.69
L0.05.65		E8.40.60		B6.20.30
P0.03.60		E0.50.50		J0.10.40
L8.20.50		B2.30.30		S0.05.55
S0.10.40		C0.10.40		B2.10.20
T4.27.36		C0.20.30		LN.02.27
U0.20.20		C0.40.20		S5.03.16
				C2.02.06
				CN.02.17
				C2.04.06

Le nuancier intitulé « **porte et volet** » est décomposé pour toutes les typologies. Il tient compte des proportions de la maison, des parties « **murs** » et des parties « **fermetures** » (volet et porte).

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

Le nuancier « **portail et ferronnerie** » donne les couleurs pour les « **clôtures** », les fenêtres sont généralement de teinte claire et les portails de couleur foncée.



Parc

Le nuancier intitulé « porte et volet » est décomposé pour toutes les typologies. Il tient compte des proportions de la maison, des parties « murs » et des parties « fermetures » (volet et porte).

Ces références de coloris sont celles des peintures Astral, toutefois d’autres fabricants distribuent les mêmes teintes.

Le nuancier « portail et ferronnerie » donne les couleurs pour les « clôtures », les fenêtres sont généralement de teinte claire et les portails de couleur foncée.



Architecture contemporaine

DESRIPTIF

Selon les termes de sa charte, le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France se définit comme un lieu d'échanges, de formation, de recherche, d'expérimentation. Dans ce cadre, le PNR s'est donné pour mission de promouvoir l'architecture contemporaine. Le paysage bâti des villes et des villages est un tissu vivant où les témoins de chaque époque se juxtaposent. La recherche d'une architecture contemporaine renouvelant les typologies traditionnelles, en s'intégrant au tissu bâti existant, apparaît comme une dynamique pour le Parc, qui encourage la création architecturale, dans le respect des sites et des paysages naturels et bâtis de son territoire.

PNR
Oise
Pays de France

Par son implantation sur la parcelle ou sur le site d'inscription, par sa volumétrie, par le choix des matériaux mis en œuvre, l'architecture contemporaine peut s'insérer harmonieusement dans le paysage naturel ou bâti du village et enrichit, à l'instar des constructions des siècles passés, le patrimoine de la commune.



Volumétrie et aspect de la construction

L'observation de la volumétrie des constructions traditionnelles avoisinantes dans le village peut aider à définir le volume de la nouvelle construction. Sans chercher la reproduction exacte, elle peut donner une idée de gabarit.

Cependant, l'absence de toit à deux pentes peut parfois apporter des solutions intéressantes en terme d'intégration et d'espaces intérieurs.

Si l'architecture contemporaine se satisfait de l'absence de modénature, elle permet, par contre, une grande diversité d'« ouvertures » dans le volume (grandes baies vitrées, fenêtres carrées ou en largeur, de différentes dimensions, verrières, etc.) qui expriment à l'extérieur la nature des volumes intérieurs créés.

Dans un environnement naturel, une volumétrie simple et épurée est également recommandée. Le relief peut imposer une volumétrie de part l'inscription de la maison dans la pente. La végétation existante peut également contraindre et révéler les formes de l'architecture.

Implantation sur le site

L'implantation de la maison contemporaine, comme anciennement les maisons traditionnelles, se décide en fonction des conditions d'ensoleillement et de protection contre les intempéries (pluie, vent).

Dans le village, l'implantation est également contrainte par la forme de la parcelle d'accueil de la construction (large, étroite).

Pour une bonne insertion dans le paysage bâti, la maison contemporaine doit respecter les dispositions des constructions traditionnelles voisines : en bordure de l'espace public ou alignée sur la façade principale de celles-ci quand elles sont en retrait sur la parcelle.

L'implantation de la construction, en limites mitoyennes des parcelles, permet de préserver l'espace privatif des regards depuis la rue.

L'implantation à l'« alignement » sur rue (en bordure de l'espace public), permet de libérer une surface de parcelle plus importante à l'arrière de la construction pour aménager un jardin d'agrément, un potager...

Dans un environnement naturel, l'inscription dans le paysage (relief, végétation, bâti existant) de même que les vues depuis et vers la maison influencent l'implantation.

Matériaux de mise en œuvre

L'emploi de matériaux traditionnels, le respect de la palette de couleurs préconisée garantissent une bonne insertion dans le paysage bâti du village.

Cependant, ces matériaux traditionnels peuvent être mis en œuvre de manière innovante en gardant leur pouvoir d'intégration : murs de gabions, murs en pierres sèches, panneaux de terre cuite, ...

Dans un environnement naturel, d'autres matériaux sont à même de permettre une bonne insertion dans le paysage : bois, résilles métalliques, terre...

Des matériaux plus contemporains, le verre, le béton, travaillés suivant des techniques spécifiques (béton poli ou ciré) pouvant présenter des qualités de discrétion, permettent à l'architecture contemporaine de se fondre dans le paysage naturel ou bâti environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

■ construire une maison d'architecture contemporaine demande à ceux qui l'envisagent de s'engager dans une démarche de création ■ une maison d'architecture contemporaine n'est pas la simple reproduction d'un modèle d'architecture traditionnelle auquel on ajoute une colonne, un fronton, une baie vitrée, une verrière... ■ une maison d'architecture contemporaine nécessite la formulation d'une demande précise (un « programme ») et le choix d'un architecte pour proposer un projet répondant aux attentes et mener à bien la construction ■ la première démarche consiste à vérifier dans le document d'urbanisme communal (Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme) les règles et les servitudes applicables au terrain où est projetée la construction. Cette démarche s'effectue en mairie de la commune d'accueil ■ la deuxième démarche réside en « l'écriture » d'un programme, au regard des contraintes d'urbanisme identifiées au préalable ■ inutile, en effet, d'imaginer une maison sur deux étages quand le règlement du Plan Local d'Urbanisme n'en permet qu'un... Le programme porte sur le nombre et le type de pièces souhaitées, leurs caractéristiques (dimensions, situation, orientation...), l'organisation des pièces les unes par rapport aux autres, le mode constructif souhaité, le type d'énergie, l'aspect de la construction, etc. ■ le choix d'un architecte-maître d'œuvre est l'étape suivante. Aux termes de la loi, le recours à l'architecte n'est obligatoire, pour les personnes privées, que pour les constructions d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 150 m². Il est cependant vivement recommandé. Celui-ci, en effet, est le garant de la qualité architecturale et constructive de la maison.

L'architecture contemporaine n'est pas synonyme de réalisation coûteuse. Les matériaux modernes et innovants sont souvent moins onéreux et plus faciles à mettre en œuvre que les matériaux traditionnels.

Suivre les principes simples d'implantation, d'orientation, de conception exposés ci-avant, permet de réaliser des économies substantielles d'énergie.

De même, une bonne isolation de la toiture, des murs, des planchers, des vitrages, se révèle avantageuse sur le long terme (réalisation des coûts de gestion).

L'architecte est un prestataire de service. Il peut donc être mis en concurrence. Sa rémunération est établie au pourcentage du montant des travaux à réaliser, suivant le type de mission qui lui est confié. Celle-ci peut être étendue, de la réalisation du dossier de permis de construire, au dessin des plans d'exécution des travaux, au choix des entreprises chargées de la réalisation et au suivi du chantier, pour une mission complète.

Le choix de l'architecte est une étape importante car tous les architectes n'appréhendent pas l'architecture contemporaine de la même manière. Un dialogue doit s'établir entre l'architecte et son client.



Maison en Seine-Maritime, archi. E.Côme



Maison dans l'Oise, archi. O.Brière

Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à la construction d'une maison d'architecture contemporaine, dans sa démarche : formulation du programme, choix de l'architecte, suivi du projet.

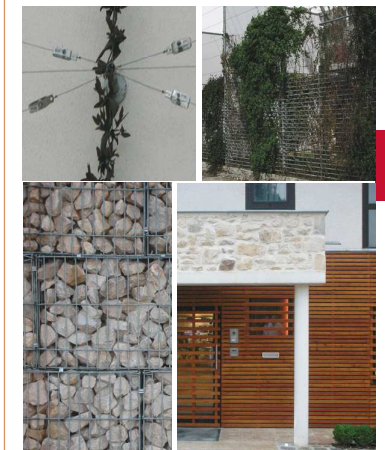
Le choix des entreprises chargées de la réalisation gagne également à passer par un appel à la concurrence. Toutes les entreprises n'ont pas la même qualification et les mêmes spécialités. Souscrire une assurance dommage-ouvrage est, dans tous les cas, obligatoire. Elle permet de corriger les malfaçons éventuelles rapidement, avant toute recherche de responsabilité. C'est l'assureur, dans ce cas, qui recherche les défaillances et entame les poursuites, s'il y a lieu.



Maison de gabarit et matériaux traditionnels, archi. F.Carola



Maison de ville dans l'Oise, archi. F.Viney



Matériaux : résilles métalliques pour plantes grimpantes, mur en gabion (caisson en treillage métal rempli de caillasse), mur en moellon enduit à pierre vue et clins de bois associés aux fenêtres cadrées

Pour finir, quelques recommandations... :

- Préserver et chercher à tirer parti des éléments caractéristiques du site d'implantation : murs de pierres, arbres remarquables, bâti ancien à caractère patrimonial (ancienne grange...).
- L'architecture contemporaine gagne à s'inscrire dans les traces du passé et à s'inspirer du contexte dans lequel elle se situe
- Éviter la profusion des matériaux qui contredit l'évidence du volume
- Éviter toute forme de pastiche peinant souvent à dialoguer avec son environnement et ne tirant son intérêt que dans sa singularité.

Approche environnementale

DESRIPTIF

Le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France a pour vocation de promouvoir les économies d'énergie et les énergies renouvelables.

Ainsi, il encourage le développement des démarches "Haute Qualité Environnementale", "Bilan énergétique" et "Construction bioclimatique" dans les collectivités, les entreprises et chez les particuliers.

Le PNR et ses partenaires, parmi lesquels l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) initient, dans ce cadre, des opérations exemplaires au sein du territoire, intégrant qualité environnementale, architecturale, paysagère et efficacité énergétique aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation.

PNR
Oise
Pays de France

L'implantation, la volumétrie, le choix des matériaux et des techniques mis en œuvre sont des facteurs d'intégration dans le paysage naturel ou bâti de la commune. Cela contribue au respect de l'environnement et participe aux efforts consentis en matière d'économie d'énergie.



archi. Urbanmakers

Implantation sur le site et orientation

L'ensoleillement et la protection contre les intempéries doivent être pris en compte dans l'implantation de la construction. L'organisation des pièces de la maison permet aux habitants de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle au cours de la journée : exposition est des chambres pour recevoir le soleil du matin, exposition sud et ouest pour les pièces communes occupées durant la journée (séjour, salle à manger ...), exposition nord pour les pièces nécessitant peu d'ensoleillement (pièces de « service », ...)

Une bonne orientation permet également d'ouvrir les pièces sur l'extérieur sans les soumettre aux intempéries (vent, pluie ...). Elle améliore le confort tout en permettant de réaliser des économies d'énergie.

Le relief, la végétation, les constructions voisines protègent la maison des vents et procurent une ombre portée bienvenue en été.

L'implantation dans le prolongement bâti des constructions voisines protège également la nouvelle construction des intempéries et permet de réduire les dépenses énergétiques en offrant mutuellement des surfaces isolées en mitoyenneté.



Aménagement pour un drainage naturel des eaux de pluie du toit

Maison proche de Compiègne, archi. Philippe Hénin



Chantier d'une maison à ossature bois



Construction avec installation d'un chauffage par géothermie (utilisation de l'énergie thermique du sol)

Volumétrie et aspect de la construction

Un volume simple et compact, en offrant moins de surface de murs extérieurs à isoler, se révèle moins onéreux à la construction. Il permet également de mieux gérer les pertes et apports de chaleur « naturelle » et de maîtriser ainsi la consommation d'énergie.

Large baies vitrées laissant entrer abondamment le soleil et la lumière dans la maison, petites fenêtres maintenant une isolation maximum, « fenêtres » en hauteur permettant un ensoleillement en profondeur des pièces ou fenêtres en largeur pour profiter des déplacements du soleil, chaque ouverture participe à l'effort énergétique de la maison et à sa qualité architecturale.

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE RECOMMANDATIONS

Nota bene :

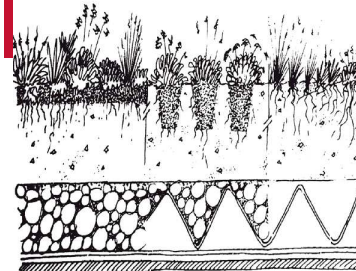
■ **L'éco-construction, l'éco-gestion, l'attention portée aux confort thermique, acoustique, olfactif, sonore, visuel, l'attention aux effets sur la santé des habitants sont les fondements de l'approche environnementale de la construction.**

Maison dans le Perche, archi. Sonia Cortesse



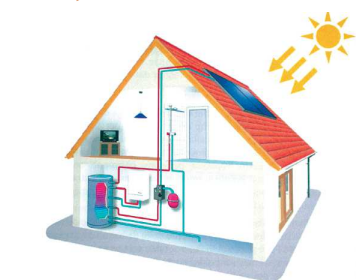
Maison intégrée au site naturel, avec utilisation passive de l'énergie solaire, une isolation renforcée, des doubles vitrages isolants, un jardin d'hiver, une mise en œuvre de matériaux recyclables et des finitions saines, un choix d'essences de bois naturellement durables, l'épuration des eaux usées et des eaux vannes par des lits à macrophytes

Source : toits et murs végétaux, Nigel Dunnett et Noël Kingsbury, édition du Rouergue



Coupe transversale d'un toit végétalisé ; la strate végétale peut être faite de jeunes plants. Une membrane d'étanchéité assure la protection contre les infiltrations

Source : installations solaires thermiques, Peuser, Remmers, Schnauss, Systèmes solaires, éditions Le Moniteur



Conception de petite taille avec ballon de stockage bi-énergie pour l'eau potable

Matériaux et techniques

■ Le choix des principes constructifs et des matériaux mis en œuvre est essentiel. Une maison à ossature bois est, par exemple, rapide à assembler et permet un chantier propre. Les panneaux sont préfabriqués en usine, et posés sur un soubassement en maçonnerie construit sur site. D'autres matériaux : brique monomur, pierre, béton... ont également des propriétés intéressantes pour la préservation de l'environnement

■ Une isolation par l'extérieur peut être mise en place afin d'éviter les ponts thermiques, sources de déperdition. Les doubles et triples vitrages renforcent l'isolation, protégeant autant du chaud que du froid

■ Une toiture végétalisée régule la température intérieure de la maison et isole du froid en hiver pour un entretien très réduit. Elle permet également un drainage des eaux de pluie et une réduction des nuisances sonores

■ Les ressources naturelles : soleil (serre, panneaux solaires), sous-sol (géothermie), végétaux (chaudières bois, blé, bio-masse), fournissent une énergie renouvelable permettant d'économiser les énergies fossiles

■ Les panneaux photovoltaïques (électricité) apportent de l'énergie, alors que les panneaux thermiques fournissent air chaud et eau chaude et les panneaux vitrés la chaleur par effet de serre. Une installation solaire doit être parfaitement intégrée à la construction par l'emplacement choisi en tenant compte des contraintes techniques, des dimensions des panneaux et de leur aspect. Elle doit être, autant que faire se peut, le moins perceptible possible depuis l'espace public et le paysage environnant. Actuellement, la législation évolue vers une autorisation plus large des installations des panneaux solaires

■ Enfin, une économie d'eau peut être mise en place par la récupération des eaux de pluie depuis les descentes de toit, puis le stockage dans une citerne avant réemploi pour le jardin ou dans le circuit interne de l'habitation après filtrage.

Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à concevoir une maison avec une approche environnementale et à l'orienter vers une documentation spécifique.

Préau aux Clayes-sous-Bois, archi. Anne Delaunay



Abri composé de murs et sol en béton clair avec un fossé de gravillons qui reçoit les eaux de pluie provenant de l'ouverture entourant la toiture apportant un éclairage naturel



Toit végétalisé, agréable dans l'environnement, favorisant la biodiversité en apportant des solutions pour la gestion de l'eau et les énergies

Source : l'architecture écologique, Dominique Gauzin-Müller, éditions Le Moniteur

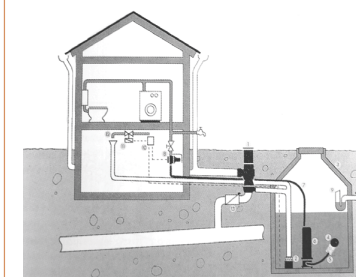


Schéma d'une installation de récupération des eaux de pluie avec citerne enterrée et pompe immergée



Entretien

ANALYSE

L'entretien régulier du bâti est nécessaire pour sa conservation. Il concerne aussi bien la structure de l'édifice que sa couverture, ses menuiseries ou ses enduits.
Il s'agit d'observer à la fois les éléments extérieurs et les éléments intérieurs.
L'humidité représente la cause de désordres la plus courante.



PNR Oise Pays de France

L'entretien du bâti doit porter à la fois sur la maison mais aussi sur les clôtures, portails et revêtements de sol extérieurs.

Un diagnostic de l'état existant des parties construites est incontournable pour déterminer les causes de certains désordres apparents afin de mieux rénover et pérenniser ce patrimoine. Une observation régulière par le propriétaire, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur doit être effectuée. Le contrôle par un professionnel sur un point particulier peut être envisagé selon les besoins.

L'analyse comprend à la fois :

- l'état du clos (les murs, les menuiseries extérieures et toute partie réalisant l'étanchéité à l'eau et à l'air)
- l'état du couvert (éléments de couverture mettant l'ouvrage à l'abri des intempéries)
- l'état des réseaux (eau, gaz, électricité, évacuations d'eaux usées, vannes et pluviales)
- l'humidité dans le bâtiment
- l'état des clôtures et revêtements extérieurs

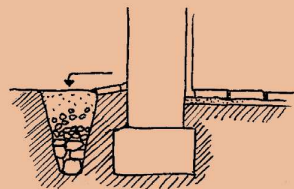
Il conviendra de prendre les précautions nécessaires à toute intervention sur le bâti : chaussures de sécurité, harnais, échafaudage ...

Les autorisations préalables administratives devront être prises avant toute intervention.



Humidité :

■ La vue, l'odorat et le toucher suffisent dans un premier temps pour diagnostiquer la présence d'humidité comme la mousse en pieds de mur, le salpêtre, le décollement des peintures et/ou des enduits, les champignons et les moisissures ... Les origines parfois multiples de l'humidité rendent le diagnostic complexe. De plus les murs anciens contiennent souvent des sels qui modifient le taux d'humidité. ■ Les sources d'humidité les plus courantes sont les remontées capillaires, les infiltrations d'eau dues à la pluie et aux intempéries, la condensation (la vapeur d'eau dégagée par la respiration, lors de préparation des repas, du séchage du linge, d'une douche ...), la mauvaise ventilation du lieu, les travaux de restructuration pour améliorer le bâti ou l'adapter sans connaissance du bâti ancien ■ Les matériaux utilisés en rénovation doivent permettre aux matériaux de respirer ■ Pour éviter les remontées capillaires en pieds de murs il est nécessaire d'en rechercher la cause au préalable (nappe phréatique, ancien puits ...) S'il s'agit bien de remontées capillaires, il est recommandé de mettre une coupure de capillarité ou de faire un drain traditionnel périphérique extérieur ou intérieur.



Une mauvaise mise en œuvre des éléments de construction, le développement des végétaux (racines d'arbres, lierre ...) ou un mauvais entretien (descentes fissurées, gouttières bouchées ...) peuvent provoquer des désordres qui favorisent les infiltrations d'eau au niveau des fondations et soubassements (remontées capillaires), des murs et enduits, des portes et fenêtres, des couvertures (ouvrants en toiture, raccords maçonnerie ...), des pièces d'eau (cuisine, salle de bains ...) et des canalisations.



Si des fissures apparaissent (murs, planchers, charpente ...), il faut en rechercher la cause : dilatation des matériaux, désordres d'ordre structurel, mouvement de sol, structure trop faible. Il peut être utile de faire une étude de sol si besoin et demander conseil à un ingénieur structure aussi bien pour les parties maçonnées que pour les pièces de charpente en bois.

Parc naturel régional - Oise - Pays de France

Entretien

RECOMMANDATIONS

Désordres courants



Nota bene :

■ l'intervention d'un professionnel (architecte, ingénieur, expert, entreprise spécialisée ...) peut se révéler nécessaire pour vérifier certains désordres (structurels notamment).

Pathologies courantes

Maçonnerie :

- creusement de la pierre par disparition du calcin, érosion, desquamation, alvéolisation ou dissolution laissant la pierre à nu. L'eau s'infiltré et, avec le gel, fait éclater la pierre
- le jointoiement du mur en moellons n'est plus assuré, provoquant des infiltrations d'eau
- efflorescence sur les parements due à la cristallisation des sels en surface.

Enduit :

- désagrégation de l'enduit ciment ou enduit non adapté au support, fragilisant les matériaux de structure. Un enduit imperméable ne laisse pas respirer les matériaux (migration de la vapeur d'eau), conduisant à un taux d'humidité trop important ou à un assèchement
- creusement de l'enduit par saignées, caractéristique d'une maladie de l'enduit (micro-organismes).

Structure bois :

- pièces de bois dégradées par l'humidité, les xylophages et/ou les champignons
- bois mis à nu et non protégé, fortement soumis aux intempéries. Sans protection extérieure, le bois perd ses caractéristiques mécaniques, notamment en about de poutre, là où l'eau s'infiltré, favorisant les altérations.

Structure métallique :

- corrosion des fers ou des ferrallages des structures, mis à nu avec l'éclatement du revêtement. Le manque de protection de la poutre métallique ou de l'enrobage des fers et la qualité atmosphérique sont souvent à l'origine de ce désordre.

Menuiseries extérieures

- désagrégation de l'enduit entraînant des désordres au niveau du linteau favorisant les infiltrations sur les scellements des menuiseries
- écaillage des peintures, mise à nu du bois ou du métal. Le matériau des volets ou des portes n'est plus protégé. Risque de pourrissement des bois et/ou corrosion du métal.

Couverture

- le descellement des tuiles, les chocs provoquent des infiltrations d'eau et une prise au vent
- le manque d'entretien des ouvrages de couverture et des gouttières peut occasionner le développement de mousses et végétaux
- la mauvaise mise en œuvre et les déformations des ouvrages provoquent des infiltrations.

Préconisations

- après purge des parties altérées, pratiquer un réagrage avec mortier de chaux aérienne et de poudre de pierre. Si les pierres sont très abîmées, les remplacer en maintenant une résistance, une porosité et une capillarité identiques à celles d'origine

- brosser, traiter les infiltrations d'eau puis reprendre le jointoiement des pierres avec un mortier de chaux naturelle

- piocher les enduits altérés et refaire un nouvel enduit avec des matériaux respirants comme les enduits à la chaux naturelle (sans ciment). Pour les pignons très exposés, prévoir éventuellement une protection supplémentaire (type zinc, bardage ...) si le PLU le permet

- laver à l'eau claire avec un brossage doux. Selon la dégradation, reprise totale ou ponctuelle de l'enduit.

- faire appel à un expert bois ou à une entreprise spécialisée afin de déterminer si le traitement doit être de surface, à cœur ou si la pièce de bois doit être changée

- protéger le linteau et les abouts de poutres en façades par un enduit à la chaux, au plâtre ou par un chaulage avec des matériaux respirants.

- diagnostiquer l'avancée du sinistre vis-à-vis de la stabilité de l'ouvrage. Dégager les fers à béton par burinage ou sablage jusqu'à trouver un acier sain. Passiver les fers. Appliquer un produit anticorrosion ou remplacer les fers si nécessaire.

- dégagement des joints, vérification des structures sur la maçonnerie, reprise de l'enduit

- les peintures sont à refaire tous les 5 à 10 ans. Gratter, décapier, mettre une peinture d'impression, une couche intermédiaire et une couche de finition. Les pièces de bois encastées dans la maçonnerie ne doivent pas être en contact avec l'air.

- les tuiles ne doivent pas être changées si elles ne sont pas cassées. Observer la toiture régulièrement

- enlever les tuiles, gratter la mousse, puis reposer les tuiles en vérifiant leur qualité. Jets d'eau et sablage sont à proscrire, ils favorisent le descellement et les infiltrations d'eau

- vérifier régulièrement l'état des structures et raccords (solins, ruellées ...) de la maison

- vérifier que les gouttières et/ou les descentes ne sont pas obstruées ou percées.



Jardins de bourg

DESRIPTIF

Le coeur du village se concentre principalement sur l'artère principale rue du Général de Gaulle, dans ses épaisseurs immédiates le long des rues de l'église, Frièges, du puits berthaud et Molière.

Autour s'étendent des champs et des espaces boisés. Le tissu urbain est majoritairement à dominante rurale.

Les jardins qui se sont développés possèdent deux natures distinctes : les jardins de bâti rural à cour et le jardin de maison villageoise.



FLEURINES

Les cours se situent à l'arrière d'un front bâti composé de maisons rurales (ferme ou maison de village).

L'entrée s'effectue par un portail charretier.

Les fronts sont continus et homogènes, tandis que les cœurs de parcelle peuvent fournir une variété selon les compositions des bâtiments entre ancienne ferme à cour, maison de village, pavillonnaire et villa.

Les cours et les jardins créent naturellement des espaces de respiration, de circulation à dominante minérale et paysagère autour du bâti.

1/ Typologie du jardin des maisons à cour

La maison est en alignement de rue ou au coeur de la parcelle. L'entrée de la cour est encadrée par un porche.

La cour était utilisée autrefois pour le maniement du matériel agricole.

L'évolution de ces parcelles est une division en plusieurs lots, la cour devenant commune et transformée en espace de stationnement ou zone de stockage.



2/ Typologie du jardin des demeures

Ces jardins ont été conçus pour l'agrément. La maison est implantée au milieu de la parcelle, offrant un espace autour. Les jardins sont clos de murs, souvent par un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ouvragée.

Ils accueillent parfois des arbres de grande taille. Les parcelles conservent leur unité en évitant les découpages.



Les jardins des maisons de la fin du XIXe se situent en avant et dédiés à l'agrément. La clôture, première façade urbaine, joue sur l'effet visuel depuis l'espace public et crée une transparence en hiver lors de la chute des feuilles des haies et des arbustes. Les cours sont parfois perceptibles depuis la rue.



Chaque jardin participe à l'ambiance paysagère du village, à sa préservation et à son embellissement.

Pour respecter le caractère des types de jardins du bourg, observer ce qui fait la qualité de ces espaces : clôtures, ambiance des cours, plantations sur rues... Ensuite, veiller à ne pas trop imperméabiliser les sols ni à laisser trop de place à la voiture.

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de centre-bourg que ceux d'extension urbaine.

JARDINS DE BOURG RECOMMANDATIONS

Conserver les caractéristiques des jardins et cours anciens (composition, sol perméabilité, plantation...)

Cas particulier des cours minérales :

- préserver le caractère ouvert, unitaire et minéral de la cour
- respecter l'harmonie des couleurs et des matériaux
- préferer des plantations simples en pied de bâti, penser aux jardinières si peu d'espace en pleine terre est disponible. Attention à l'ensoleillement et à l'ombre portée des bâtiments
- planter des grimpantes pour habiller les murs

Plantations :

- préferer des essences locales d'arbres, d'arbustes et vivaces
- anticiper la taille de l'arbre adulte
- utiliser du paillage sur les massifs (écorce, copeaux de bois, chanvre...)
- ne pas utiliser de pesticides ou d'engrais.
- renforcer les plantations dans les jardins en utilisant différentes hauteurs d'arbres et d'arbustes, qui vont filtrer le regard sur les maisons et créer un écrin végétal : un grand arbre pour signaler une entrée, des arbustes pour accompagner les clôtures, des fruitiers pour diversifier l'usage du jardin.

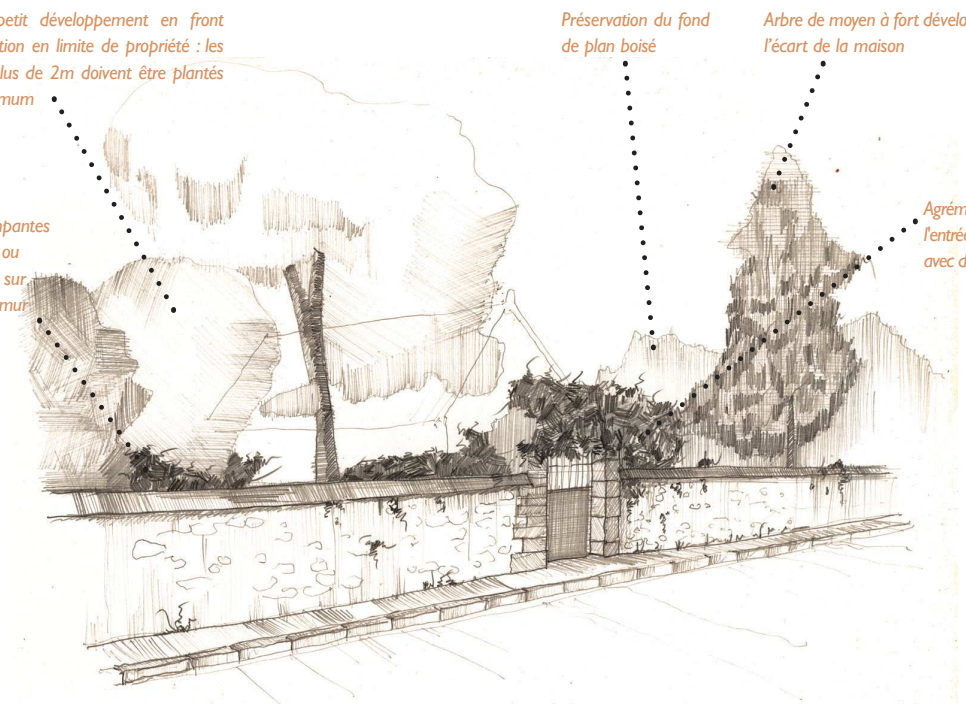
Arbre de petit développement en front avant. Attention en limite de propriété : les arbres de plus de 2m doivent être plantés à 2 m. minimum

Préservation du fond de plan boisé

Arbre de moyen à fort développement à l'écart de la maison

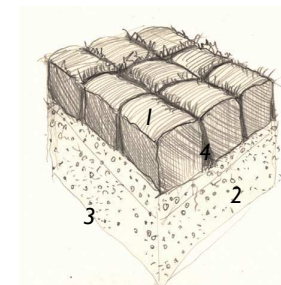
Plantes grimpantes sur treillage ou directement sur support du mur

Agrémenter l'entrée des cours avec du végétal



• **Quelques arbustes à bois décoratif** : Cornouiller sanguin «Winter flame», cornouiller blanc «Sibirica» ou «Kesselringii», noisetier toteux, saule tortueux, funsai ailé...

• **Quelques grimpantes** : Bigonne, lierre, vigne vierge, dématite de montagne, rosier grimpant, jasmin d'hiver, chèvrefeuille, glycine...



1 - Pavés - Préférer les matériaux locaux comme le pavé de grès
2 - Sous-couche drainante (20 cm)
3 - Film géotextile de protection
4 - Mélange terre - sable
Des pavés à joint enherbés permettent de circuler librement tout en gardant un aspect vert et naturel

Sols :

- optimiser les surfaces plantées (gazon ou massifs) et revêtement poreux, minimiser les surfaces minérales.
- privilégier les sols types pavés avec joints au sable ou enherbés, graviers... afin de favoriser l'infiltration des sols et de limiter le ruissellement de surface.



Jardins d'extension urbaine

DESRIPTIF

Les jardins d'extension urbaine se sont développés dans les franges immédiates ou plus éloignées du village-rue.

En lisière de champs ou d'espaces boisés qui constituent la toile de fond, les jardins cernent le bâtiment et assurent une transition entre l'espace naturel et l'espace créé par l'homme.



La typologie de la clôture influe grandement sur la perception des cœurs de parcelles.

FLEURINES

Les jardins d'extension urbaine sont de tailles et formes variées, alliant des ambiances minérales et végétales. Une place généralement importante est accordée au stationnement et à l'accès des véhicules dont l'intégration n'est pas optimisée.

Les parcelles sont souvent séparées par un simple grillage. Elles accueillent parfois des arbres de petit développement ou bien des plantations d'arbustes ornementaux.

L'arrière plan boisé ou champêtre offre un cadre agréable.

1/ Typologie du jardin de pavillonnaire

Une parcelle de taille modeste entoure le bâti. Les espaces latéraux, parfois étroits, servent de circulations et ne sont pas à négliger. Devant la maison, l'aménagement privilégie l'espace de stationnement accessible depuis la rue.

Les clôtures sont hétérogènes sur l'ensemble des parcelles. Elles sont souvent accompagnées de plantations mono-spécifiques : thuya, laurier... formant un écran végétal depuis la rue (cf fiche des clôtures).



2/ Typologie du jardin des collectifs

Les jardins des collectifs sont souvent composés d'un cœur d'îlot engazonné ponctué de massifs arbustifs ou de quelques arbres, parfois au grand développement. L'espace restant est exclusivement voué au stationnement, souvent exploité par une surface imperméable.



L'appropriation des jardins met en valeur le paysage urbain, conditionne sa diversité et enrichit son identité. La combinaison des potagers, des surfaces engazonnées, des plantations d'arbres et d'arbustes, de massifs plus ou moins fournis nourrit la lecture de l'occupation urbaine.



JARDINS D'EXTENSION URBAINE

RECOMMANDATIONS

Fleurines est délimitée par des espaces naturels (champs, boisements).

Les jardins sont des continuités paysagères et écologiques importantes qui participent à la préservation de ces continuités.

Pour respecter et entretenir la qualité de ces paysages, il convient de préserver les vues et de porter une attention particulière aux essences plantées.

Favoriser la biodiversité au jardin :

- n planter des essences locales, peu gourmandes en eau et entretien
- n éviter les haies taillées de résineux, notamment les thuyas, qui, outre un entretien lourd, assèchent le sol et nuisent à la biodiversité
- n ne ramasser les feuilles mortes que si nécessaire. Leur décomposition naturelle participe à la fertilisation des sols
- n Penser à des aménagements favorisant l'installation de la petite faune (hérissons, lézards,...), d'insectes pollinisateurs ou luttant contre les nuisibles

Le paysage et les vues :

- n privilégier les haies végétales, d'essences locales.
- n privilégier les structures légères qui ne bloquent pas les vues. Lors de l'implantation d'un garage, d'un abri de jardin ou d'une haie, bien vérifier les vues depuis la rue
- n éviter les haies trop hautes, disparates et opaques. Une haie à 1,50m est parfois suffisante pour préserver son intimité sans boucher les vues

Intégrer un stationnement :

- n accorder le strict nécessaire au stationnement et minimiser les voies d'accès
- n préférer les matériaux d'aménagement de jardin (dallage, gravillon) au lieu des matériaux routier (bitume)
- n pour le stationnement occasionnel, penser aux structures de type dalle 'evergreen', les pavés aux joints enherbés

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de centre-bourg que ceux d'extension urbaine

Liste des essences locales :

Liste non exhaustive, donnée à valeur indicative. Une liste plus complète des essences champêtres a été réalisée par le PNR Oise Pays-de-France. Bien observer l'exposition (ombre, mi-ombre, plein soleil) et se renseigner sur la taille adulte des arbres plantés.

• Arbres grands sujets (15 à 20m adultes) :

Les boisements à proximités des jardins sont une source d'inspiration : chêne rouvre et pédonculé, tilleul, pin sylvestre forment la majorité des essences forestières.

• Arbres sujets moyens (10 à 15m adultes) :

Essences forestières : charme, alisier, saule blanc.

• Arbres : petits sujets

Les arbres fruitiers sont précieux dans les petits jardins. Contacter le PNR.

Choisir des arbres de petit développement aux abords du bâti et des mitoyennetés

Les feuilles mortes sont un refuge pour de nombreux animaux sous les haies et fertilisent le sol (faire des tas en pied de haie)

Jardinnet d'agrément de vivaces en étage permettant de gérer le dénivelé

Choisir la taille des arbres en fonction de leur implantation : de petit développement aux abords du bâti, de grand développement en fond de parcelle.

Clôture noyée dans une haie libre d'essences locales mixtes

Massif de vivaces en pied de bâti

Préserver les lisières boisées :

- n en cas d'implantation directe en lisière boisée, veiller à respecter le type d'essences plantées
- n veiller à ne pas bloquer les vues sur les paysages en implantant un bâtiment
- n éviter d'abattre les grands sujets forestiers de la parcelle. Ils sont précieux pour la biodiversité. En cas d'abattage, replanter une essence équivalente

Maison en limite de frange urbaine :

- n ce sont des espaces très visibles depuis l'espace extérieur. Attention au traitement des pignons aveugles. Un petit arbre ou plantation peut les habiller
- n penser à soigner les clôtures, notamment sur l'espace public
- n veiller à l'implantation d'un bâtiment qui risquerait de boucher les vues sur les boisements



• **Arbustes** : la gamme des petits sujets de lisière ou de sous-bois : amélanchier, noisetier, fusain, cornouiller, if, houx, charmillé... (Voir fiche de recommandations « clôture »)

• Vivaces et annuelles locales

Nombre d'entre elles se plaisent en pieds de murs ou façades, prennent peu de place et nécessitent peu d'entretien. Les planter en masse est souvent intéressant.

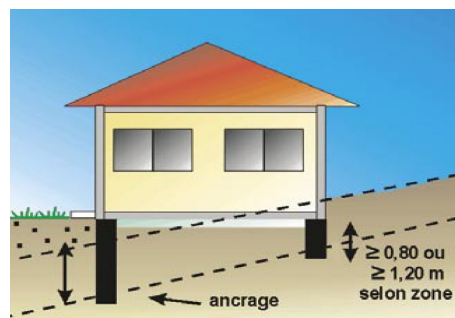
RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les précautions constructives à prendre...

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

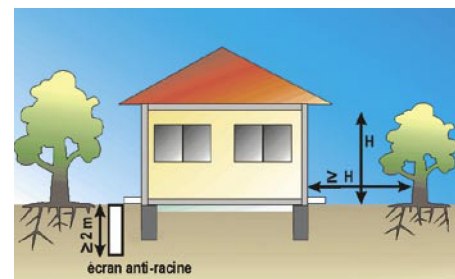
Pour les constructions nouvelles :

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



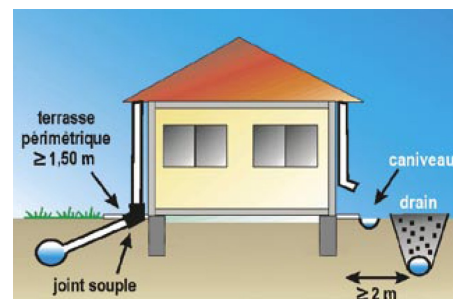
Adapter les fondations : prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les sous-sols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

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

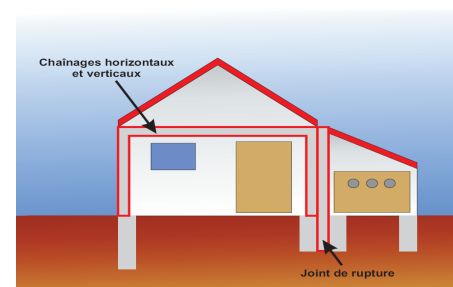


Pour les constructions existantes :

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



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



PRÉFET DE L'OISE

LES FEUILLETS DE L'OISE

4 pages pour un thème

N°252 – 1 – Mai 2012

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

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

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



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 :

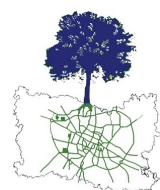
- la nature lithologique (proportion de minéraux argileux dans la formation),
- la composition minéralogique (proportion de minéraux gonflants),
- le comportement géotechnique (plasticité, limite de retrait ou gonflement).

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
 - La Direction Départementale des Territoires de l'Oise : www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/
 - Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières : 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 - www.prim.net
- Source : rapport BRGM/RP-57482-FR, schémas et photos du Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM)



Directeur de la publication :
Philippe Guillard

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

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

Comprendre le phénomène

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

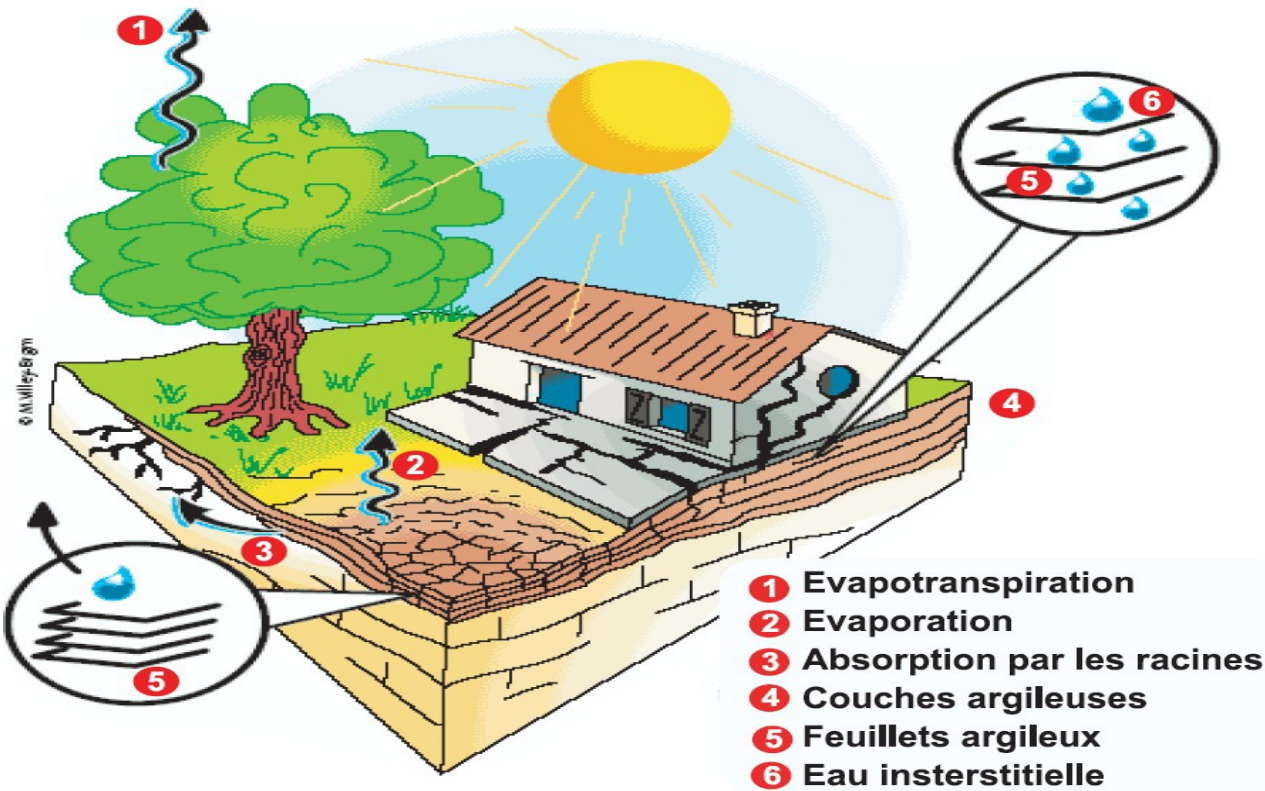
Les facteurs déclenchants :

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

L'impact sur les constructions :

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

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



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,

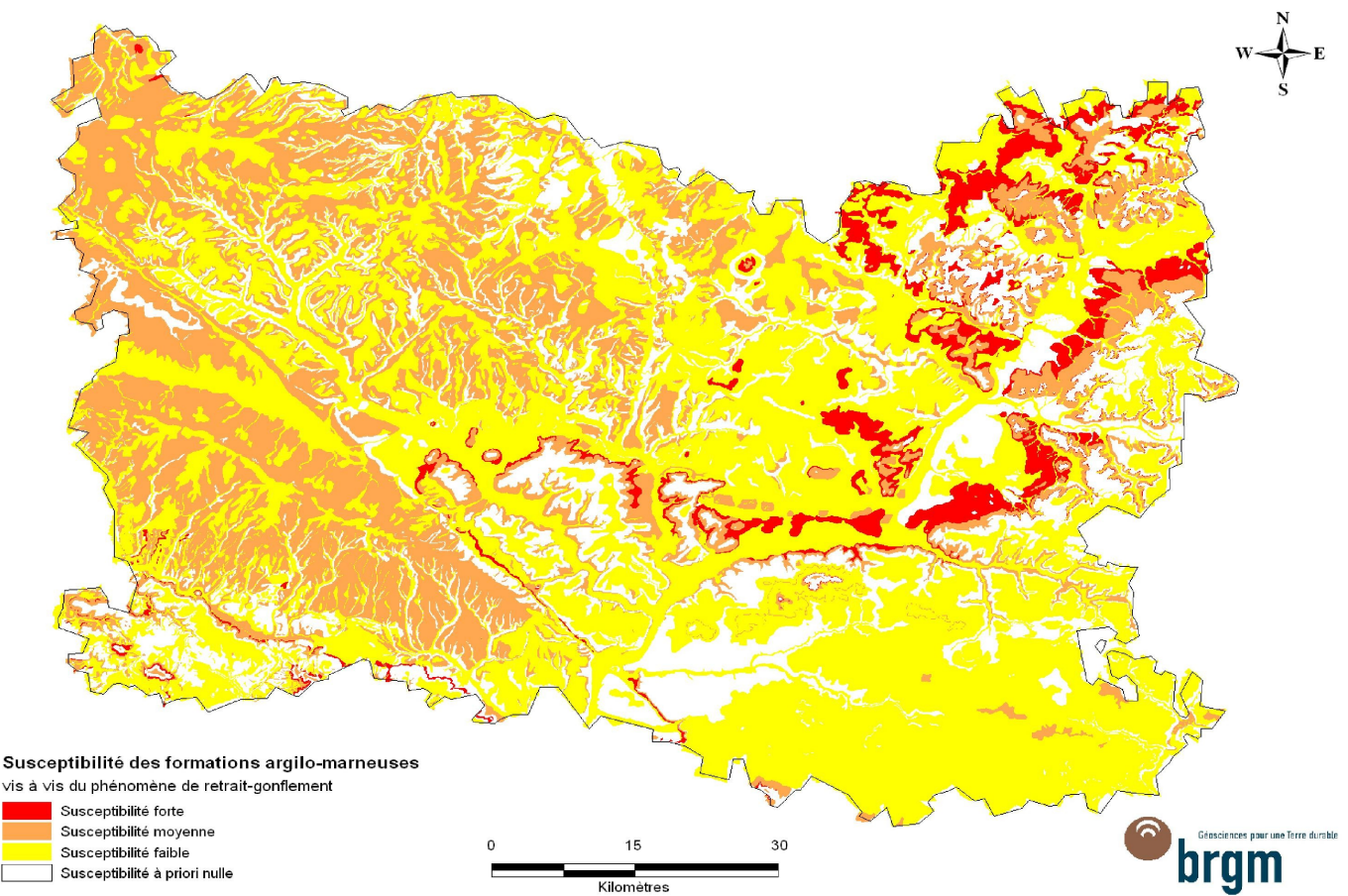
ment,

- Boutonnère 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

CARTOGRAPHIE DE L'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES SUR LA COMMUNE DE FLEURINES



Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul



LES ESSENCES CHAMPETRES



LES ESSENCES CHAMPETRES DANS LE PARC NATUREL REGIONAL OISE – PAYS DE FRANCE

Haies champêtres plutôt que haies de thuyas, sapinettes... Pourquoi ?

Les haies monospécifiques de thuyas ou « sapinettes » plantées depuis maintenant plus de 30 ans ont conduit à une uniformisation du paysage de nos villes et villages. Offrant peu d'abris ou de nourriture à la faune, ces haies de résineux empêchent tout développement de plantes à leur pied et conduisent à une acidification progressive des sols. Elles s'avèrent par ailleurs très sensibles aux maladies car les plants sont souvent issus de clonage. Elles nécessitent enfin un entretien constant, produisant des « déchets verts » difficilement valorisables en compostage, augmentant encore la quantité de déchets à traiter par la collectivité.

Le Parc naturel régional vous propose de planter ou de renouveler progressivement ces haies par des haies plus champêtres, c'est-à-dire des haies composées d'essences que l'on trouve à l'état naturel sur le territoire du Parc. Les avantages sont nombreux : un plus large choix de formes, couleurs, senteurs variant toute l'année, des plantes qui vont être adaptées au climat et au sol donc plus sobres et moins vulnérables aux maladies, des haies qui vont favoriser la biodiversité en offrant abris et nourriture à la faune. Enfin, ces haies champêtres vont nécessiter beaucoup moins d'entretien.

Nb : rien ne vous empêche de mélanger ces espèces champêtres avec quelques espèces plus horticoles, tous les intermédiaires sont possibles, de la haie champêtre à la haie fleurie... Attention néanmoins à ne pas choisir d'espèces horticoles invasives (cf. liste en fin de fiche)

Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

Croissance : 1 = lente / 2 = moyenne / 3 = rapide

Feuillage, fleurs et fruits : **C** = feuillage caduc / **M** = feuillage marcescent (garde ses feuilles mortes pendant l'hiver) / **P** = feuillage persistant / **+** = feuillage automnal coloré / **Fl** = espèce à belle floraison / **Frc** = espèce à fruits comestibles pour l'homme / **Frd** = espèce à fruits décoratifs

Exposition : Ombre / Mi-ombre / Soleil

Sols carbonatés (calcaires) (pH > 7) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

Sols acides (pH < 5,5) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

Sols hydromorphes (gorgés d'eau une partie de l'année) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol

Intérêt pour la faune : **Ins** = espèce mellifère et/ou favorable aux insectes « auxiliaires » / **Ois** = espèce à fruits et graines pour les oiseaux

(1) les insectes « auxiliaires » ou utiles participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les chenilles, les acariens.

Arbres atteignant plus de 20m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, très grands jardins...) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
Chêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i> = <i>Q. robur</i>	I	M	Soleil	☐	☐	☐	
Chêne sessile = chêne rouvre <i>Quercus sessiliflora</i> = <i>Q. petrae</i>	I	M	Mi-ombre	☐	☐	☐	
Erable plane <i>Acer platanoides</i>	3	C	Mi-ombre	■		☐	Ins
Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>	3	C	Mi-ombre	■	☐	☐	Ins
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	☐		
Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>	I	M	Mi-ombre	☐	☐		
Merisier <i>Prunus avium</i>	3	C / Fl / Frc	Mi-ombre	☐	☐		Ois
Noyer commun <i>Juglans regia</i>	2	C / Frc	Soleil Mi-ombre	■			
Orme champêtre var. résistante <i>Ulmus x resista</i>	2	C	Soleil	☐		■	
Tremble <i>Populus tremula</i>	2	C	Soleil	☐	☐	■	
Platane à feuilles d'érable <i>Platanus hybrida</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	☐	☐	■	
Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>	2	C	Demi-ombre	■	☐		Ins
Tilleul à petites feuilles <i>Tilia cordata</i>	2	C	Demi-ombre	☐	☐		Ins

Arbres atteignant 15 à 20m à l'âge adulte (2ème grandeur) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>	3	C	Soleil	☐	■	■	Ois
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>	2	M	Mi-ombre Ombre	☐	☐	☐	Ins
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	3	C+ / Frc	Soleil Mi-ombre		■		Ins
Poirier sauvage <i>Pyrus pyraster</i>	2	C / Fl / Fr	Soleil Mi-ombre	■	☐	☐	Ins
Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>	2	C / Fl / Fr	Soleil Mi-ombre	☐	☐	☐	Ins
Saule blanc <i>Salix alba</i>	3	C	Soleil	■	☐	■	Ins

Arbres atteignant 10 à 15m à l'âge adulte (3ème grandeur), pour jardins moyens à petits :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
Alisier blanc <i>Sorbus aria</i>	1	C+ / Fl / Frd	Soleil	■	☐		Ois
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	2	C / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	■	☐		Ois
Bouleau pubescent <i>Betula pubescens</i>	2	C	Soleil		■	☐	
Bouleau verruqueux <i>Betula verrucosa</i>	2	C	Soleil	☐	☐	☐	
Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i>	2	C / Fl / Frc	Mi-ombre	☐	☐	■	Ins / Ois
Cormier <i>Sorbus domestica</i>	2	C / Frc	Soleil Mi-ombre	■	☐		Ois

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	2	C+	Soleil Mi-ombre	■	□		Ins
Saule marsault <i>Salix caprea</i>	3	C	Soleil	□	□	■	

Arbres atteignant 5 à 10m à l'état adulte (4ème grandeur) pour petits jardins et espaces publics :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
Cerisier de Sainte Lucie <i>Prunus mahaleb</i>	2	C / Frd	Soleil	■			Ins / Ois
Saule cendré <i>Salix cinerea</i>	3	C	Soleil	□	□	■	
Saule des vanniers <i>Salix viminalis</i>	3	C	Soleil	□	□	■	Ins
Saule fragile <i>Saule fragilis</i>	3	C	Soleil	□	□	■	Ins
Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i>	2	C / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois

Arbustes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
Aubépine* <i>Crataegus monogyna</i>	2	C / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ins / Ois
Aubépine épineuse* <i>Crataegus laevigata</i>	2	C / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ins / Ois
Bourdaïne <i>Rhamnus frangula</i>	1	C	Mi-ombre Soleil	□	■	■	Ois
Buis <i>Buxus sempervirens</i>	1	P	Soleil Mi-ombre	■	□		Ins
Cassissier <i>Ribes nigra</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Ombre	□	■	□	Ois
Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	2	C+	Mi-ombre Soleil	■	□	■	Ins / Ois
Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i>	2	C / Fl / Frc	Mi-ombre Soleil	■			Ins / Ois
Charme commun traité en charmille (<i>Carpinus betulus</i>)	2	M	Mi-ombre Ombre	□	□	□	Ins
Chèvrefeuille <i>Lonicera periclymenum</i>	3	C / Frd	Soleil Mi-ombre		■	□	Ois
Eglantier commun <i>Rosa canina</i>	3	C / Fl / Frc	Soleil	■	□		Ois
Framboisier <i>Rubus idaeus</i>	3	C / Fl / Frc	Soleil	□	□		Ois
Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>	2	C+ / Frd	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ins / Ois
Genêt à balais <i>Sarothamnus scoparius</i>	3	P / Fl	Soleil		■		Ins
Groseiller commun <i>Ribes rubrum</i>	2	C / Frc	Mi-ombre	■	□	□	Ins / Ois
Groseiller à maquereau <i>Ribes uva crispa</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Ombre	■	□	■	Ins / Ois
Houx <i>Ilex aquifolium</i>	1	P / Frd	Ombre Mi-ombre	□	■	□	Ois