



# PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14



Rendu exécutoire  
le



## RÈGLEMENT

Date d'origine :

Septembre 2018

4a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **28 septembre 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **27 Septembre 2018**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# SOMMAIRE DU REGLEMENT

TITRE I	- DISPOSITIONS GENERALES	page 2
TITRE II	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 4
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone UC	page 5
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone UF	page 16
CHAPITRE 3	Dispositions applicables à la zone UE	page 25
CHAPITRE 4	Dispositions applicables à la zone UR	page 32
TITRE III	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	page 37
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone 1AU	page 38
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone 2AU	page 48
TITRE IV	- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	page 52
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone A	page 53
TITRE V	- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone N	page 60
TITRE VI	- ANNEXES DOCUMENTAIRES	page 65
GLOSSAIRE		page 66
EXTRAIT DU CODE CIVIL		page 74

Lexique architectural

**Plaquette des recommandations architecturales du Pays Compiègnais, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise** (copie ci-annexée)

**Plaquette de recommandations paysagères** (consultable en Mairie)  
("Plantons dans l'Oise" et "Arbres et haies de Picardie")

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

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1**

##### **Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la Commune d'Estrées-Saint-Denis.

#### **ARTICLE 2**

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

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (RNU).
- b) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

#### **ARTICLE 3**

##### **Division du territoire en zones**

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

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

- section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)
- section II Conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13 inclus)
- section III Possibilités d'utilisation du sol (article 14)
- section IV Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements (articles 15 et 16)

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER)
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'Urbanisme et les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 ou article L.151-23 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4**

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

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

## ARTICLE 5

### Adaptations mineures

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

## ARTICLE 6

### Permis de démolir

- En application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal instituant un permis de démolir dans l'ensemble des zones délimitées au plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir. Le champ d'application du permis de démolir porte sur l'ensemble du territoire communal.

## ARTICLE 7

### Droit de préemption urbain

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

## RAPPELS

- Au titre de l'article L.441-2 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux au titre de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 2° au 1<sup>er</sup> janvier 2016), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R.421-23 alinéa h) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 2° ou article L.151-23 au 1<sup>er</sup> janvier 2016), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

- Les installations et travaux divers (parcs d'attraction et aires de jeux ouvertes au public, aires de stationnement de plus de 9 véhicules, affouillements et exhaussements du sol) définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation dès que le PLU est exécutoire.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, ou au régime des installations classées.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.



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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone centrale mixte (centre ville) correspondant principalement aux constructions anciennes de la commune implantées généralement en ordre continu et à l'alignement des voies.

Elle englobe de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques repérés sur les 3 polarités identifiées. Elle correspond aux abords de la route de Flandres de l'entrée sud au nord de la rue de Compiègne, à la place de l'Hôtel de Ville prolongée sur une partie de la rue Guynemer et de la rue Elisa Baré, à la rue de la République doublée de la rue des Couturelles et de la rue des Essieux, et à la rue Théophile Havy.

Dans cette zone, une certaine densification du bâti est autorisée venant renforcer son caractère central.

Il est délimité un secteur UCf qui correspond aux corps de ferme en activité pour lesquels les dispositions réglementaires sont adaptées aux besoins et au bon fonctionnement de l'activité agricole.

Il est délimité un secteur UCj qui correspond au fond des terrains construits ou constructibles de la zone UC, sur lequel il convient de préserver l'usage principal en jardins, plus particulièrement pour leur intérêt paysager et environnemental (espace de biodiversité et emprise faiblement imperméabilisée contribuant à la régulation des ruissellements).

Il est rappelé qu'une partie de la zone UC est soumise aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU).

### Section I -

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

##### Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans le secteur UCj :

- Toutes constructions ou installations autres que celle autorisées sous conditions à l'article UC2.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations classées ou non dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation.
- En dehors du secteur UCf, les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités existantes autorisées.

- 
- Les parcs d'attraction.
  - Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
  - Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
  - Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
  - Les habitations légères de loisirs.
  - Les postes de distribution de carburant.
  - Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.
  - Les éoliennes, y compris celles de moins de 12 mètres de hauteur, et les antennes de téléphonie mobile en dehors de celles répondant à un usage ou un intérêt collectif.
  - En outre, dans l'emprise délimitée au nord, par une droite est/ouest passant par le croisement entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de Flandres, au sud par une droite est/ouest suivant la rue de l'Abbaye, le sentier du Lion Noir, la rue Bisquaine, la rue du Calvaire (et la totalité de la rue de l'Ermitage), toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

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

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

#### **Dans le secteur UCj :**

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et un abri pour animaux domestiques fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol.
- Côté est de la rue Théophile Havy et par unité foncière, un garage sur une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

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

- Les installations classées ou non nécessaires à la vie et aux activités autorisées dans la zone, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Par unité foncière, les groupes de garages non liés à une opération à usage d'habitation dans la limite de 5 places de stationnement (1 place par garage).
- Par unité foncière, un abri de jardin dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- 
- Par unité foncière, un abri pour animaux domestiques sur une surface maximale inférieure à 20 m<sup>2</sup> et fermés sur trois côtés au maximum.
  - Dans l'emprise délimitée à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
  - Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

En outre, dans le secteur UCf :

- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- 

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 mètres de la RD1017 - voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur plan à l'annexe n°8.

**Section II -****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article UC 3 - Accès et voirie**

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant), un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (automobile).
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Il n'est autorisé qu'un accès automobile par propriété. Toutefois, sur les façades d'au moins 20 mètres, un second accès est toléré.
- Pour les groupes de garages non liés à une habitation, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte principale.

**Article UC 4 - Desserte par les réseaux****Eau potable :**

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

**Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée ou présence d'un réseau d'eaux pluviales au droit du terrain (raccordement à la charge du porteur de projet).

**Electricité et autres réseaux :**

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

**Article UC 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

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

- Sur les terrains compris entre deux terrains où les constructions sont implantées à l'alignement de la rue, la construction sera elle-même édifiée à l'alignement de manière à préserver le caractère des rues présentant un front bâti construit.
- Si la construction n'est pas édifiée à l'alignement, la nouvelle construction (hors extension de l'existant) sera implantée avec un retrait d'au moins **6 mètres** par rapport à l'emprise des voies publiques. Dans ce cas, une clôture minérale telle que définie à l'article UC11, devra être édifiée sur au moins les 2/3 de la façade afin de conserver une continuité visuelle.
- En dehors du secteur UCf et hors OAP, les constructions à usage d'habitation (hors extension de l'existant) ne pourront être implantées à plus de 30 mètres de la voie publique qui dessert le terrain.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre, ainsi que dans un secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

### **Article UC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions venant à l'alignement sur la rue seront implantées sur au moins une des limites séparatives. L'aménagement ou l'extension à l'arrière de la construction, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU et ne respectant pas cette disposition, reste admis.
- Les constructions (y compris leurs extensions) en retrait de l'alignement sur la rue peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à une ou plusieurs de ces limites.
- Les abris pour animaux domestiques seront implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre, ainsi que dans un secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

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

- En dehors du secteur UCf, entre deux constructions d'au moins 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non accolées à la construction principale, une distance d'au moins 10 mètres devra être observée.
- Dans tous les cas, en dehors du secteur UCf, sur les terrains issus d'une division de moins de 10 ans et ayant un accès sur la même voie publique, la distance entre deux constructions sera d'au moins 10 mètres ; dès lors que les constructions concernées sont à usage d'habitation, la distance est alors portée à au moins 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements publics d'intérêt général, ni dans un secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **Article UC 9 - Emprise au sol**

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

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre, ni dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

### **Article UC 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit (au maximum un rez-de-chaussée plus deux étages) et à 12,50 mètres au faîtage du toit, comptés au point le plus bas sur le terrain naturel. Dans le secteur UCf, la hauteur des constructions et installations à usage d'activité agricole est portée à 14 mètres au faîtage.

- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées implantées sur une limite séparative est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des autres constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminée, ascenseurs, colonnes d'aération, etc.), ainsi que pour les équipements publics présentant un aspect monumental ou de signal à l'échelle du quartier.

- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'aménagement ou d'extension.

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

### **Article UC 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte et s'adapter à la topographie naturelle du terrain. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiègnois, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise (copie ci-annexée) et consultable en mairie.

- **Les bâtiments d'activités :**

Les façades qui pourront être réalisées en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays, en pierres et/ou briques rouges de Pays, en bardages bois ou métalliques de teinte sombre (gamme de brun, de vert, de gris ou encore ton pierre de Pays), auront au plus deux teintes ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits, en pierre ou en brique rouge vieillie.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction) en autorisant les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- Les façades :

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

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

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les façades traditionnelles en pierres appareillées, visibles depuis la rue qui dessert le terrain, seront conservées (ni peintes, ni enduites).

Les façades en briques rouges ou en briques et pierres, visibles depuis la rue qui dessert le terrain, resteront apparentes. Les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La brique rouge vieillie de teinte similaire à celle observée sur le bâti ancien sera utilisée.

Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites, ainsi que toutes peintures de pierres.

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

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des portes de garage). Au moins sur les façades, visibles depuis la rue qui dessert le terrain, les linteaux, les appuis de fenêtres, les bandeaux qui sont réalisées en pierre de taille ou en brique rouge seront conservés.

Les huisseries peintes respecteront le nuancier traditionnel d'Estrées-Saint-Denis (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette de recommandations architecturales).

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

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

- La toiture :

L'harmonisation (pente, matériaux, couleur) avec les toitures des constructions édifiées sur les terrains attenants sera la règle.

Les constructions à usage d'habitation auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. En outre, l'extension ou encore une annexe implantée sur une limite séparative pourra avoir une toiture à une seule pente dès lors que sa hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 mètres.

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



Sur les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse. Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates de teinte rouge flammée, en tuiles mécaniques rouges ou en ardoises naturelles ou fibro-ciment.

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

Les châssis de toiture seront encastrés. Pour les constructions nouvelles, les châssis de toiture seront axés sur les ouvertures (ou trumeaux) de la façade.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Les conduits de cheminée seront maçonnés et inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage en inox visible depuis la rue).

- Les garages et annexes :

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

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

Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux et teinte. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

La caravane isolée en lien avec la résidence principale sera la moins visible possible depuis les voies publiques.

- Les abris de jardin :

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

- Clôtures

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

Les murs visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue (tel que précisé à l'article UA6) seront réalisés en pierres ou moellons, en briques rouges de pays, en briques rouges de pays et pierres, ou en parpaings enduits de teinte ton pierre naturelle de pays. Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Les autres clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres seront de formes suivantes :

- Murs pleins en pierres, en briques rouges de pays, en parpaings enduits de teinte ton pierre.
- Barrière, grillage ou barreaudage sur soubassement en pierres, en briques rouges ou en parpaings enduits de teinte ton pierre, doublés ou non d'une haie vive. Le soubassement aura une hauteur de 0,80 mètre maximum ; sur les limites séparatives, il pourra correspondre à une plaque de béton armé entre poteaux.
- La clôture peut également se composer d'un grillage rigide fixé sur poteaux métalliques fins, doublé ou non d'une haie vive.
-

Les nouvelles clôtures en plaques de béton armé gris entre poteaux sont interdites. Sur les limites séparatives (hors emprises publiques), les plaques teintées dans la masse sont tolérées, ainsi que les panneaux bois et polycarbonate.

La réfection, l'aménagement et le prolongement à l'identique des murs existants avant l'entrée en vigueur du PLU sont admis.

- Dispositions diverses

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

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

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

## **Article UC 12 - Stationnement des véhicules**

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

- pour les constructions neuves à usage d'habitation ou en cas de changement de destination d'un bâtiment vers du logement :

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

au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,

dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé au moins une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,

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

au moins 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction

au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher vouée à des bureaux,

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente :

au moins 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction

- pour les constructions neuves à usage d'hôtel ou de restaurant :

au moins 1 place pour 1 chambre,

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

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

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloués : largeur de 2,35 m- longueur de 5 m – dégagement 6 m ou largeur 2,50 m – longueur 5 m – dégagement 5 m.

### **Article UC 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 (ancien article L.123-1-5) du code de l'urbanisme sauf s'il existe un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) ; qui nécessite de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 35% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement.

En cas de réalisation de plusieurs logements sur une même propriété (unité foncière), il est demandé au minimum une emprise de 50 m<sup>2</sup> par logement créé, faisant l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (hors circulations et stationnement).

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

Pour les nouvelles plantations, des essences du pays seront utilisées (hêtre, frêne, chêne, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, charme, noisetier, etc.). Se référer aux plaquettes annexées au présent règlement. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

## **Section III -**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

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

Non réglementé.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics et d'intérêt collectif.

---

## **Section IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

### **Article UC 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour les constructions nouvelles ou en cas réfection totale du pan de toiture, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et à 3,50 mètres des limites séparatives.

### **Article UC 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Zone mixte moins dense que la zone UC et où l'habitat récent domine.

Elle englobe le reste du secteur aggloméré de la commune (correspondant aux extensions de faubourgs ou de quartiers réalisés à partir d'opération d'ensemble) à l'exception de la zone UC (centre ville) et de la zone UE vouée aux activités économiques et ferroviaires.

Il est délimité un secteur UFj qui correspond au fond des terrains construits ou constructibles de la zone UF, sur lequel il convient de préserver l'usage principal en jardins, plus particulièrement pour leur intérêt paysager et environnemental (espace de biodiversité et emprise faiblement imperméabilisée contribuant à la régulation des ruissellements).

### Section I -

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

##### Article UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt à usage industriel.
- Les installations classées ou non dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les parcs d'attraction.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les postes de distribution de carburant.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.
- Les éoliennes, y compris celles de moins de 12 mètres de hauteur, et les antennes de téléphonie mobile en dehors de celles répondant à un usage ou un intérêt collectif.

- En outre, dans l'emprise délimitée au nord, par une droite est/ouest passant par le croisement entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de Flandres, au sud par une droite est/ouest suivant la rue de l'Abbaye, le sentier du Lion Noir, la rue Bisquaine, la rue du Calvaire (et la totalité de la rue de l'Ermitage), toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

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

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

Dans le secteur UFj :

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et un abri pour animaux domestiques fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol.

Dans le reste de la zone :

- Les installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Par unité foncière, les groupes de garages non liés à une opération à usage d'habitation dans la limite de 5 places de stationnement (1 place par garage).
- Par unité foncière, un abri de jardin dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière, un abri pour animaux domestiques sur une surface maximale inférieure à 20 m<sup>2</sup> et fermés sur trois côtés au maximum.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 mètres de la RD1017 - voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur plan à l'annexe n°8.

---

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UF 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique (automobile).
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Le long de l'Avenue de Flandre, il n'est autorisé qu'un accès automobile par propriété. Toutefois, sur les façades d'au moins 20 mètres, un second accès pourra être autorisé.
- Pour les groupes de garages, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte principale.

### **Article UF 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

#### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée ou présence d'un réseau d'eaux pluviales au droit du terrain (raccordement à la charge du porteur de projet).

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

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

### **Article UF 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

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

- Toute construction doit être implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et les nouvelles annexes isolées de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne pourront être implantées à plus de 30 mètres de la voie publique qui dessert le terrain.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes en prolongement des bâtiments existants.
- Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les ensembles d'habitations.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

### **Article UF 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions nouvelles seront soit implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives, soit implantées sur une des limites séparatives en respectant un retrait minimal par rapport aux autres limites séparatives. Pour les constructions existantes, leur aménagement, réparation ou extension limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pourra également se faire en limites séparatives dans le prolongement de l'existant. En outre, l'implantation d'une nouvelle construction annexe ou l'extension d'un bâtiment existant est possible sur deux limites séparatives dans la mesure où la seconde limite est celle du fond du terrain.

Lorsque la façade d'un terrain est inférieure à 10 mètres, l'implantation d'une limite séparative latérale à l'autre est admise.

- Les constructions nouvelles supérieures à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés, tel que représenté au plan 4b.
- Les abris pour animaux domestiques seront implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

- Entre deux constructions d'au moins 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non accolées à la construction principale, une distance d'au moins 10 mètres devra être observée.
- Dans tous les cas, sur les terrains issus d'une division de moins de 10 ans et ayant un accès sur la même voie publique, la distance entre deux constructions sera d'au moins 8 mètres.

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



### **Article UF 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain, et peut être portée à 50% pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux.

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

### **Article UF 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- En aucun cas la hauteur de toute construction ne peut dépasser 12 mètres au faîtage du toit. Cette hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.

- Cette disposition n'est pas applicable aux immeubles existants qui dépassent déjà ces hauteurs pour lesquels la hauteur est portée à 11 mètres à l'égout du toit.

- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées implantées sur une limite séparative est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des autres constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminée, ascenseurs, colonnes d'aération, etc.), ainsi que pour les équipements publics présentant un aspect monumental ou de signal à l'échelle du quartier.

- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'aménagement ou d'extension.

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

### **Article UF 11 - Aspect extérieur**

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

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

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiègnais, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise (copie ci-annexée) et consultable en mairie.

- **Les bâtiments d'activités :**

Les façades qui pourront être réalisées en matériaux enduits de teinte ton pierre, en pierres et/ou briques rouges de Pays, en bardages bois ou métalliques de teinte sombre (gamme de brun, de vert, de gris, de bleu ou encore ton pierre de Pays), auront au plus deux teintes ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits, en pierre ou en brique rouge vieillie.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction) en autorisant les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade, la teinte blanche est notamment admise.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- Les façades :

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

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

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les façades traditionnelles en pierres appareillées, visibles depuis la rue qui dessert le terrain, seront conservées (ni peintes, ni enduites).

Les façades en briques rouges ou en briques et pierres, visibles depuis la rue qui dessert le terrain, resteront apparentes. Les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La brique rouge vieillie de teinte similaire à celle observée sur le bâti ancien sera utilisée.

Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites, ainsi que toutes peintures de pierres.

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

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

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des portes de garage). Au moins sur les façades visibles depuis la rue qui dessert le terrain, linteaux, les appuis de fenêtres, les bandeaux en pierre de taille ou en brique rouge seront conservés.

Les huisseries peintes respecteront le nuancier traditionnel d'Estrées-Saint-Denis (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette de recommandations architecturales).

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

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

- La toiture :

L'harmonisation (pente, matériaux, couleur) avec les toitures des constructions édifiées sur les terrains attenants sera la règle.

Les constructions à usage d'habitation auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. En outre, l'extension ou encore une annexe implantée en limite séparative pourra avoir une toiture à une seule pente dès lors que sa hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 mètres.

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

Sur les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse. Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates, en tuiles mécaniques rouges ou en ardoises naturelles ou fibro-ciment.

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

Les châssis de toiture seront encastrés. Pour les constructions nouvelles, les châssis de toiture seront axés sur les ouvertures (ou trumeaux) de la façade.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Les conduits de cheminée seront maçonnés et inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage en inox visible depuis la rue).

- Les garages et annexes :

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

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

Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux et teinte. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

La caravane isolée en lien avec la résidence principale sera la moins visible possible depuis les voies publiques.

- Les abris de jardin :

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

- Clôtures

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

Les clôtures auront une hauteur limitée à 2 mètres. Elles seront de formes suivantes :

- Murs pleins en pierres, en briques rouges de pays, en parpaings enduits de teinte ton pierre.
- Barrière, grillage ou barreaudage sur soubassement en pierres, en briques rouges de pays ou en parpaings enduits de teinte ton pierre, doublés ou non d'une haie vive. Le soubassement aura une hauteur de 0,80 mètre maximum ; sur les limites séparatives, il pourra correspondre à une plaque de béton armé entre poteaux.
- La clôture peut également se composer d'un grillage rigide fixé sur poteaux métalliques fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive.

Les nouvelles clôtures en plaques de béton armé gris entre poteaux sont interdites.

Sur les limites séparatives (en dehors des voies publiques) , sont tolérés les clôtures constituées de plaques de béton teintées dans la masse ou encore de panneaux bois ou polycarbonate.

- Dispositions diverses

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

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

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

## **Article UF 12 - Stationnement des véhicules**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

deux places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, avec au minimum 2 places par logement

au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,

dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,

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

au moins 2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,  
au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher vouée à des bureaux,

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente :

au moins 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction vente,

- pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant :

au moins 1 place pour 1 chambre,

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

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloués : largeur de 2,35 m- longueur de 5 m – dégagement 6 m ou largeur 2,50 m – longueur 5 m – dégagement 5 m.

### **Article UF 13 - Espaces libres et plantations**

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 (ancien article L.123-1-5) du code de l'urbanisme sauf s'il existe un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) ; qui nécessite de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 40% de l'emprise totale des terrains de 600 m<sup>2</sup> et plus de superficie dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement. Sur les terrains de moins de 600 m<sup>2</sup> dont la destination principale est l'habitat, au moins 25% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) avec possibilité de stationnement sur cette partie traitée en pleine terre.

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

Pour les nouvelles plantations, des essences du pays seront utilisées (hêtre, frêne, chêne, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, charmillle, noisetier, etc.). Se référer aussi aux plaquettes annexées au présent règlement. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

## **Section III -**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## **Section IV -**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article UF 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour les constructions nouvelles ou en cas réfection totale du pan de toiture, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et seront installées à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

#### **Article UF 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

Elle correspond à la zone d'activités économiques existante au nord-est et au nord-ouest de la commune à laquelle sont ajoutés les bâtiments du site Belloy au lieu-dit "Le Chemin Blanc" et l'emprise du domaine ferroviaire.

Il est délimité un secteur UEa qui correspond aux terrains recevant des constructions et des installations nécessitant des hauteurs élevées par rapport à la hauteur maximale par ailleurs autorisée dans la zone UE.

### Section I -

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

##### Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les habitations nouvelles autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage équestre (ou hippique).
- L'hébergement hôtelier.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la partie située à l'est de l'ancienne voie ferrée reliant Estrées-Saint-Denis à Longueil-Sainte-Marie, les éoliennes, y compris celles de moins de 12 mètres de hauteur, et les antennes de téléphonie mobile en dehors de celles répondant à un usage ou à un intérêt collectif.
- En outre, dans l'emprise délimitée au nord, par une droite est/ouest passant par le croisement entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de Flandres, au sud par une droite est/ouest suivant la rue de l'Abbaye, le sentier du Lion Noir, la rue Bisquaine, la rue du Calvaire (et la totalité de la rue de l'Ermitage), toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

---

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

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

- Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions, installations et dépôts de toute nature, s'ils sont nécessaires au maintien et au développement des services "voyageurs" et "marchandises" du domaine public ferroviaire, ou s'ils sont liés à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment qui reçoit l'activité, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour mise aux normes d'hygiène et de sécurité des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation, à moins que l'emprise sur laquelle le périmètre déborde de la limite de propriété se trouve en zone agricole ou en zone naturelle du PLU et n'est pas construite.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 mètres de la RD1017 - voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur plan à l'annexe n°8.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - Accès et voirie**

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (automobile).
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de l'enlèvement des déchets ménagers et, être adaptés à l'opération future.
- Le long de l'Avenue de Flandre, il n'est autorisé qu'un accès automobile par propriété. Toutefois, sur les façades d'au moins 20 mètres, un second accès pourra être autorisé.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

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

### **Article UE 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

#### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un pré-traitement adapté (bassin d'infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur, etc.) avant rejet en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les eaux pluviales des nouvelles constructions seront gérées dans l'emprise de l'opération, sauf impossibilité technique avérée ou présence d'un réseau d'eaux pluviales au droit du terrain (raccordement à la charge du porteur de projet). Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire.

#### **Autres réseaux :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, sera raccordée aux réseaux électrique et téléphonique par des câbles en souterrain depuis le réseau public.

### **Article UE 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

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

- Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, les postes de gardien et les constructions à usage de bureaux pourront être implantées à 5 mètres et plus de l'alignement.



- Néanmoins, dès lors que les constructions ou installations autorisées, ainsi que les dépôts, ont une emprise au sol maximale de 500 m<sup>2</sup>, le retrait par rapport à l'alignement des voies est réduit à 3 mètres, sauf le long des routes départementales où il sera d'au moins 5 mètres.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes dans le prolongement des bâtiments existants.

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

### **Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront réalisés à au moins 5 mètres des limites séparatives, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes déjà implantées à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres de l'alignement. Cette marge minimale est réduite à 3 mètres pour les logements autorisés et les constructions à usage de bureaux.

- Néanmoins, dès lors que les constructions ou installations autorisées, ainsi que les dépôts, ont une emprise au sol maximale de 500 m<sup>2</sup>, il est possible de les implanter sur une des limites séparatives.

- Dans tous les cas, les constructions ou les installations et les dépôts seront implantés à au moins 3 mètres de la voie de chemin de fer.

- Les constructions nouvelles supérieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés, tel que représenté au plan 4b.

- Les constructions et les installations nouvelles seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres des berges du ru de la Payelle.

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

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

### **Article UE 9 - Emprise au sol**

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

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

### **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 mètres. Celle des autres constructions autorisées est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des totems ou mâts est limitée à 10 mètres. Dans le secteur UEa, la hauteur maximale des constructions et des installations est limitée à 40 mètres au point le plus haut.

- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminée, colonne d'aération, etc.).

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

### **Article UE 11 - Aspect extérieur**

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

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiègnais, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise (copie ci-annexée) et consultable en mairie.

- Les façades :

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

- Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, plus de deux teintes pourront être utilisées. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). Les huisseries peintes auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades.

- Les annexes :

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

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront de préférence enterrées. Si cela n'est pas possible, elles seront placées en des lieux non visibles de l'espace normalement accessible au public, ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences locales.

- Clôtures

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

- Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, ou d'un barreaudage ou d'un grillage reposant sur un soubassement de 0,80 mètre de hauteur maximum. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres (sauf réglementation spécifique).

### **Article UE 12 - Stationnement des véhicules**

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

En particulier, il est exigé :

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

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de construction.

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

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

. au moins 2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,

- pour les constructions à usage de commerces :

. au moins 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente pour une superficie de vente totale inférieure à 100 m<sup>2</sup>,

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

- pour les restaurants :

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

- pour les logements de fonction :

. au moins 1 place de stationnement par logement.

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

### **Article UE 13 - Espaces libres et plantations**

- Les 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 (ancien article L 130-1) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

- Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 (ancien article L.123-1-5) du code de l'urbanisme sauf s'il existe un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) ; qui nécessite de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

- Les marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le code civil.

- Les espaces restés libres de toute installation ou construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations (au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction ou d'installation). Pour les constructions nouvelles au moins 15% de l'emprise aménagée sera traité en espace vert de pleine terre, non imperméabilisé.

- Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences locales.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Une attention particulière sera donnée au traitement paysager des parties privatives le long de la D36 et de la RD1017, de manière à former un front paysager cohérent d'une propriété à l'autre et favoriser ainsi l'intégration paysagère de la zone d'activités économiques.
- Pour les nouvelles plantations, des essences locales seront utilisées (tilleuls, ormes, frênes, érables, bouleaux, charme, robinier, cornouiller, spirée, acacias, noisetier, etc.). Se référer aux plaquettes annexées au présent règlement. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

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

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article UE 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives, en privilégiant une implantation du côté opposé aux constructions à usage d'habitat riveraines.

Les éoliennes autorisées à l'article 2 doivent rester non visibles depuis l'espace public et situées hors champ visuel des propriétés riveraines.

##### **Article UE 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Zone équipée soumise aux dispositions de l'article L.123-2 a) (L.151-41 5° au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du code de l'urbanisme selon lequel est instituée une servitude visant à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 12 m<sup>2</sup>, pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ce secteur correspond au terrain présentant une opportunité de reconversion, situé à l'angle de l'avenue du Maréchal Foch et de l'avenue de Flandres. Le projet d'aménagement global ne pourra être validé qu'à partir du moment où la gestion des risques liés notamment à la pollution des sols aura été au préalable réglée.

### Section I -

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

##### Article UR 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les constructions nouvelles ou installations nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du plan révisé, dans la limite où leur emprise au sol ne dépasse pas 12 m<sup>2</sup>, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.
- Les installations classées ou non nécessaires à la vie et aux activités autorisées dans la zone, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérées au site et ne pas compromettre les possibilités d'aménagement de la zone.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 mètres de la RD1017 - voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur plan à l'annexe n°8.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UR 3 - Accès et voirie**

- Les constructions et installations doivent avoir accès direct à une voie publique, dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de l'enlèvement des déchets ménagers. Les accès seront adaptés à l'opération future.

#### **Article UR 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, située sur un secteur zoné en assainissement collectif, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et sont à la charge exclusif du propriétaire. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain, ou sur le réseau d'eau pluvial.

##### **Autres réseaux :**

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée aux réseaux électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

#### **Article UR 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

#### **Article UR 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation et s'insèrent convenablement à la zone.

#### **Article UR 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

---

**Article UR 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UR 9 – Emprise au sol**

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface totale du terrain, tout en pouvant conserver l'emprise au sol constatée au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé en cas de conservation du bâti existant.

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

**Article UR 10 - Hauteur des constructions**

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

- La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités.

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

**Article UR 11 - Aspect extérieur**

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

- Les façades :

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes dans la gamme des bruns, gris ou tons pierres de pays, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse. Est également autorisé le bardage bois.

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités, des commerces ou des équipements publics, ou encore des ouvertures existantes).

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

- La toiture :

La couverture peut aussi être réalisée en tuile plate, tuile mécanique, ardoise naturel, fibro-ciment ou bardages de teinte foncée. Elle pourra aussi correspondre à une toiture végétalisée.

Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

- Dispositions diverses

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

L'ensemble des coffrets techniques (électricité, gaz,...) collectifs ou non seront intégrés à la clôture et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.). Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en briques rouges vieilles ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

### **Article UR 12 - Stationnement des véhicules**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, avec au minimum 2 places par logement

au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,

dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,

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

au moins 2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,

au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher vouée à des bureaux,

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente :

au moins 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,

- pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant :

au moins 1 place pour 1 chambre,

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

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloués : largeur de 2,35 m - longueur de 5 m - dégagement 6 m ou largeur 2,50 m - longueur 5 m - dégagement 5 m.

### **Article UR 13 - Espaces libres et plantations**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Au moins 20% de l'emprise totale du secteur à restructurer restera non imperméabilisé ou à défaut une superficie équivalente à celle existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé en cas de maintien du bâti existant.



- Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UR 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article UR 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

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

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

##### **Article UR 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

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

Le secteur 1AUh est destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opérations d'aménagement avec schéma d'ensemble. Cette urbanisation respectera les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Il s'agit des terrains situés à l'ouest de la RD1017, aux lieux-dits "Au Nord de la Route de Flandre", "La Fosse Gaillard", "L'Equipée", "La Route de Flandre" de part et d'autre du chemin du Calvaire.

Le secteur 1AUe est réservé au développement et à l'implantation d'activités économiques. Il englobe les terrains restant au lieu-dit "Le Bois Chevallier" à urbaniser à partir d'une opération d'ensemble. Cette urbanisation respectera les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Le secteur 1AU<sub>p</sub> autour du stade des Charmilles est voué à recevoir des équipements publics (sports, loisirs, culture, entretien, etc.) accompagnant l'extension du bourg. Cette urbanisation respectera les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

### Section I -

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

##### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage équestre (ou hippique).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.

- 
- Les habitations légères de loisirs.
  - Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
  - Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
  - Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
  - Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
  - Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.
  - Les éoliennes, y compris celles de moins de 12 mètres de hauteur, et les antennes de téléphonie mobile en dehors de celles répondant à un usage collectif.

En outre, dans les secteurs 1AUh et 1AUp, sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les hôtels.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les postes de distribution de carburant.

En outre, dans les secteurs 1AUe et 1AUp, sont interdits :

- Les constructions ou ensembles de constructions à usage d'habitation.

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les activités commerciales, de services et de bureaux, permises dans les conditions de l'article précédent, qu'elles relèvent des installations classées ou non, seront autorisées si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérées au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement.

- L'aménagement des secteurs repérés au plan de découpage en zones (pièce 4c du dossier PLU) est nécessairement soumis aux orientations d'aménagement et de programmation fixées par le PLU (pièce n°3 du dossier PLU).

En outre, dans le secteur 1AUh :

- Suivant les dispositions de l'article L.123-2 d) (devenu L.151-15 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du code de l'urbanisme, au moins 20% de la superficie totale considérée comme aménageable par l'opération envisagée, devra correspondre à une superficie destinée à recevoir du logement locatif aidé (à caractère social).

En outre, dans le secteur 1AUe :

- Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment qui reçoit l'activité, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public.
- Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation.

2) Dans l'ensemble de la zone, il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 mètres de la RD1017 - voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur plan à l'annexe n°87.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique (automobile).
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements, et dans tous les cas, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées. Dans tous les cas, sur les emprises vouées aux trottoirs et aux cheminements, il est demandé qu'une partie soit réalisée avec un revêtement non imperméabilisé en mesure de concourir à la régulation des eaux de ruissellement.

#### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales ou souterraines seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée, sauf impossibilité technique avérée ou présence d'un réseau d'eaux pluviales au droit du terrain (raccordement à la charge du porteur de projet). Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet.

##### **Electricité et autres réseaux (dont télécoms) :**

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

#### **Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

---

**Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**Dans les secteurs 1AUh et 1AU<sub>p</sub> :

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies.
- Dans le secteur 1AUh, les annexes isolées à une construction à usage d'habitation seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert.
- Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les ensembles d'habitations.

Dans le secteur 1AU<sub>e</sub> :

- Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, les postes de gardien et les constructions à usage de bureaux pourront être implantés à 5 mètres et plus de l'alignement.
- Néanmoins, dès lors que les constructions ou installations autorisées, ainsi que les dépôts, ont une emprise au sol maximale de 1 000 m<sup>2</sup>, le retrait par rapport à l'alignement des voies est réduit à 3 mètres.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements publics, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

**Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**Dans les secteurs 1AUh et 1AU<sub>p</sub> :

- Les constructions implantées à l'alignement à la limite publique (ou susceptibles de le devenir) seront implantées sur au moins une des limites séparatives.
- Les constructions principales non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à au moins une de ces limites.

Dans le secteur 1AU<sub>e</sub> :

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront réalisés à au moins 5 mètres des limites séparatives, sauf dans le cas de constructions ou installations et dépôts ayant une emprise au sol maximale de 1 000 m<sup>2</sup>, où l'implantation sur une des limites séparatives est autorisée.
- Dans tous les cas, les constructions ou les installations et les dépôts seront implantés à au moins 3 mètres de la voie de chemin de fer.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) seront implantées en limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

---

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

Dans les secteurs 1AUh et 1AU<sub>p</sub> :

Non réglementé.

Dans le secteur 1AU<sub>e</sub> :

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

**Article 1AU 9 - Emprise au sol**

Dans le secteur 1AU<sub>p</sub> :

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

Dans le secteur 1AU<sub>h</sub> :

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

Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les ensembles d'habitations.

Dans le secteur 1AU<sub>e</sub> :

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 70% de la surface totale du terrain.

**Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur 1AU<sub>h</sub> :

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles. Dans le cas d'opérations reposant sur un projet proposant une densité un peu plus importante du bâti (de manière à renforcer un espace commun d'au moins 800 m<sup>2</sup> d'emprise telle une place, square, jardin public, etc., Cf : Schéma d'aménagement des OAP – pièce n°3 du dossier), la hauteur des constructions pourra être portée à 12 mètres au faîtage.

- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales est limitée à 5 m et la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AU<sub>e</sub> :

- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 mètres. Celle des autres constructions autorisées est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des totems ou mâts est limitée à 10 mètres.

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



Dans le secteur 1AUp :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

**Article 1AU 11 - Aspect extérieur**

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

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

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiègnois, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise (copie ci-annexée) et consultable en mairie.

- Les façades :

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

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

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

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

L'utilisation du bois et du bardage peints d'au plus deux teintes dénuées d'agressivité est autorisée. Le blanc pur est interdit. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). Les façades végétalisées sont également autorisées.

- Les ouvertures :

Les menuiseries de la façade donnant sur la rue qui dessert le terrain auront un profilé fin.

Les volets et les menuiseries (hors porte d'entrée et hors ferronnerie) utiliseront une teinte unique suivant le nuancier traditionnel d'Estrées-Saint-Denis (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette du C.A.U.E.). En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte que celle des fenêtres.

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur.

- La toiture :

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

La pente des toitures principales des constructions sera comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles ou en toiture-terrasse pourront être autorisées sur les constructions présentant une architecture contemporaine sur la construction qui favorise le recours aux énergies renouvelables ou la construction qui est dotée d'une toiture végétalisée et sur les bâtiments d'activités.

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates ou en ardoises naturelles ou fibro-ciment. Elle pourra aussi correspondre à une toiture végétalisée. Une partie de la couverture peut être en zinc.

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

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Les conduits de cheminés seront maçonnés et inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage en inox visible depuis la rue).

- Les garages et annexes :

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

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

Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux (hors couverture) et teinte relative continuité avec la pente de la toiture.

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

- Les abris de jardin :

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

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs et de matériaux avec les façades du bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit. Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Dans le secteur 1AUh, les clôtures seront de formes suivantes :

- sur la façade : murs pleins en pierres ou en briques rouges de Pays, barrière, grillage ou barreaudage sur soubassement en pierres, en briques rouges de Pays ou en parpaings enduits de teinte ton pierre de Pays, doublés ou non d'une haie vive. Le soubassement aura une hauteur de 0,80 mètre maximum ;

- sur les limites séparatives : murs pleins en pierres ou en briques rouges de Pays, barrière, grillage ou barreaudage sur soubassement en pierres, en briques rouges de Pays ou en parpaings enduits de teinte ton pierre de Pays, doublés ou non d'une haie vive. Le soubassement aura une hauteur de 0,80 mètre maximum et il pourra correspondre à une plaque de béton armé entre poteaux teintés dans la masse. La clôture peut également se composer d'un grillage vert foncé fixé sur poteaux métalliques fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive.

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

- haie vive doublée ou non d'un grillage, ou d'un barreaudage ou d'un grillage reposant sur un soubassement de 0,80 mètre de hauteur maximum. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres (sauf réglementation spécifique).

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures en plaques de béton armé gris entre poteaux sont interdites.

- Dispositions diverses

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation et seront intégrés, ainsi que les boîtes aux lettres, au mur de clôture.

### **Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

au moins 2 places par logements avec une place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire au delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher

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

dans tous les cas, à partir de 3 places de stationnement réalisées, une place aura un revêtement non imperméabilisé en mesure de concourir à la régulation des eaux de ruissellement

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

au moins 2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente :

au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente et il sera réalisé une place de stationnement en revêtement non imperméabilisé par tranche de 5 places créées

- pour les hôtels et les restaurants :

au moins 1 place pour 1 chambre,

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

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

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette de construction.

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

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

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, de dimension satisfaisante sans autoriser de places en enfilade, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encoisonnés : largeur de 2,35 m- longueur de 5 m – dégagement 6 m ou largeur 2,50 m – longueur 5 m – dégagement 5 m.

---

**Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction. Dans le secteur 1AUh, sur les terrains voués aux habitations, au moins 30% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) non imperméabilisé, hors stationnement.

Dans le secteur 1AUe, au moins 15% de l'emprise du terrain aménagé sera ainsi traité, notamment le long des voies et espaces publics, restant libre de construction et de stationnement. Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences locales.

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

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (hêtre, frêne, chêne, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, charmillle, noisetier, etc.). Se référer aux plaquettes annexées au présent règlement. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

**Section III -****POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

**Section IV -****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article 1AU 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés sur la toiture des constructions, auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture ou occupant tout le pan de la toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

**Article 1AU 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

La zone 2AUh est destinée à recevoir l'extension à plus long terme de la commune sous forme d'habitat, d'équipements, de services et de bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, en fonction du rythme d'urbanisation du secteur 1AU. Elle correspond aux terrains situés en cœur d'îlot au lieu-dit « La Droite de la Rue du Moulin » et aux terrains situés en frange ouest du périmètre aggloméré de la commune au lieu-dit « L'Équipée ».

### Section I -

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

##### **Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

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

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

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement autorisée.

**Section II -****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 2AU 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux****Eau potable :**

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

**Assainissement :**

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

**Electricité et autres réseaux (dont télécoms) :**

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

**Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

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

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Article 2AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

---

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

Non réglementé.

**Article 2AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 2AU 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AU 11 - Aspect extérieur**

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

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

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiègnais, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise (copie ci-annexée) et consultable en mairie.

**Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules**

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

**Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations**

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

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (hêtre, frêne, chêne, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, charmes, noisetiers, etc.). Se référer aussi aux plaquettes annexées au présent règlement. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

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

Non réglementé.

---

**Section IV -**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,**  
**INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

**Article 2AU 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 2AU 16 – En matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d’habitat, les équipements et les constructions à usage d’activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.



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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)**

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

Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures situés à l'extérieur du secteur aggloméré, à l'exception des terrains classés en zone N car concernés par les périmètres de protection autour des captages d'eau potable ou présentant un intérêt paysager (notamment en entrée de ville).

### **Section I -**

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

##### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.
- Sont notamment interdites les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).

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

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

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles relevant ou non du régime des installations classées, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en sont le complément normal, à condition que ces constructions à usage d'habitation soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- Suivant les dispositions de l'article R.123-12 2° (devenu article L.151-11 2° au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du code de l'urbanisme, les constructions existantes, repérées sur les plans d'écoupage en zone, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et les activités qui s'y exercent, et à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.

---

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et les activités qui s'y exercent, et à condition qu'ils soient convenablement insérés au site.

- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, ou entrant dans le cadre d'aménagement d'utilité publique.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RD1017 - voie classée de type 3 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur plan à l'annexe n°7.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Le long de la RD1017 et des routes départementales, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres de l'alignement de la voie.

#### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

##### **Assainissement :**

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

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

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.

#### **Article A 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

---

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

- Les nouvelles constructions isolées devront être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'emprise des routes départementales (recul porté à au moins 15 mètres de la RD1017), d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques dans la mesure où l'accès se fait sur cette voie, et dans les autres cas d'au moins 5 mètres de ces voies et emprises publiques.

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

**Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.

- Les constructions nouvelles supérieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés, tel que représenté aux plans 4b et 4c.

- Les constructions et les installations nouvelles seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres des berges du ru de la Payelle.

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

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

Non réglementé.

**Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article A 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage (hors bâtiment d'élevage) est limitée à 5 mètres au faîtage.

- La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation n'étant pas accolées à un bâtiment existant est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités.

**Article A 11 - Aspect extérieur**

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

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiègnois, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise (copie ci-annexée) et consultable en mairie.

- Les façades :

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre de Pays) ou recouverts d'un bardage bois ou métallique. Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes sombres et mates. Les menuiseries peintes seront peintes suivant la gamme de brun, de vert foncé et de gris, de teinte beige (ton pierre) ou seront en bois naturel, la teinte blanche est également admise.

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

- La toiture :

Les habitations autorisées auront une toiture à deux pentes de 35° minimum. Une autre pente pourra être tolérée pour les habitations accolées à une construction existante de manière à suivre la pente existante. La pente des toitures des autres constructions sera au minimum de 10°.

Les couvertures de l'ensemble des bâtiments seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction ou installation spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables qui pourront adopter une autre teinte devant cependant rester proche ou similaire avec le reste de la toiture. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (hors clôtures agricoles)

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

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Une plaque de 0,50 mètre de hauteur en soubassement est tolérée autour des terrains construits.

- Dispositions diverses

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

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

## **Article A 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété. Il est notamment demandé au moins 2 places de stationnement par logement.

### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres d'essences de Pays.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 (ancien article L.123-1-5) du code de l'urbanisme sauf s'il existe un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) ; qui nécessite de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (hêtre, chêne, frêne, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, etc.). Voir aussi la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

## **Section III -**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## **Section IV -**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article A 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture, et sont autorisés uniquement sur des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

#### **Article A 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**



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

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement, en raison de risques (inondations, coulées de boues, etc) ou de la ressource présente en sous-sol.

Elle correspond à l'ensemble des terrains concernés par les périmètres de protection autour des points de captage d'eau potable situés à proximité de la route de Bailleul (RD101) et aux terrains situés en entrée sud de la commune par la RD1017 présentant un intérêt paysager.

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

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

Sont notamment interdites les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).

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

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

- La réfection ou la réparation de constructions existantes, et le changement de destination si celui-ci reste conforme à la vocation de la zone.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RD1017 - voie classée de type 3 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur plan à l'annexe n°7.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie ouverte à la circulation.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

#### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. En l'absence de ce réseau, les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel ; ces dispositifs seront installés de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les nouvelles constructions et installations, les eaux pluviales seront gérées sur l'emprise de la propriété.

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

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le réseau public.

### **Article N 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

---

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

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

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

**Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions supérieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés, tel que représenté aux plans 4b et 4c.

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

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

Non réglementé.

**Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article N 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles autorisées est limitée à 7 mètres au faîtage, mesurés à partir du sol naturel.

**Article N 11 - Aspect extérieur**

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

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

La simplicité des volumes est de rigueur.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiègnais, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise (copie ci-annexée) et consultable en mairie.

- Les façades :

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre de Pays) ou recouverts d'un bardage en bois.

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

Les façades seront réalisées en utilisant une teinte unique. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades).

Les bardages en tôle non peints sont interdits. Les bâtiments et installations autorisées ainsi que leurs annexes seront de couleur foncée (gris, vert ou brun).

- Annexes et dépendances

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

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront végétale (type haies) composées d'essences courantes de Pays.

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas réglementées.

- Dispositions diverses

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

## **Article N 12 - Stationnement des véhicules**

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

## **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 (ancien article L.123-1-5) du code de l'urbanisme sauf s'il existe un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) ; qui nécessite de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (hêtre, chêne, frêne, robinier, châtaignier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, etc.). Voir aussi la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

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

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article N 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques), s'ils sont installés sur la toiture des constructions, auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

##### **Article N 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

---

## GLOSSAIRE

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

## ACTIVITES ARTISANALES

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers. L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 10 ou 15 selon l'activité exercée et suivant la qualification du chef d'entreprise.

## AFFOUILLEMENT DE SOL

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

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

## ALIGNEMENT

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

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

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

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

## ANNEXE

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

## BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

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

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



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

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

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

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

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

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

#### Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,50, il pourra être construit :

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

### COMBLE

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

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

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

### DEPOT DE MATERIAUX

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

### DEROGATION

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

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

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

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

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

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

### EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

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

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

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

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

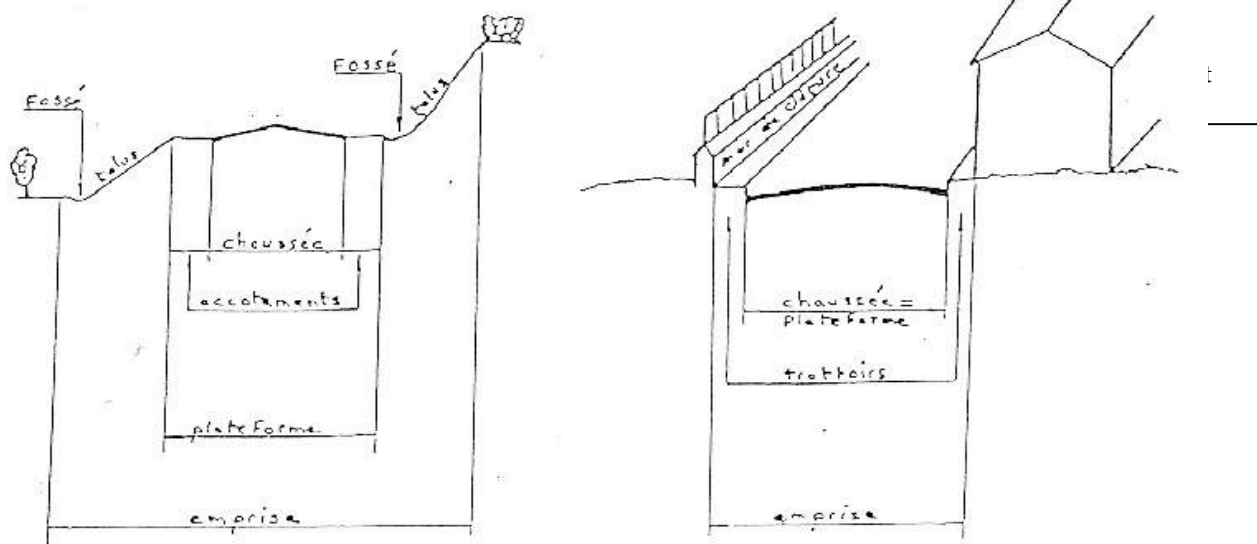
Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### EMPRISE AU SOL

Projection du bâtiment sur le sol ou encore la superficie de sol qu'occupe la base du bâtiment.

### EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

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



## ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

(se reporter aux articles L.113-1 et L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'urbanisme).

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (*article L.311-1 nouveau Code forestier*).

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

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

## EXHAUSSEMENT DE SOL

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

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

## HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions qui est précisée dans chaque zone à l'article 10 est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

## IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

## INSTALLATIONS CLASSEES

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

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

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

## LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine. Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de la façade de la propriété sur la voie de desserte principale.

## LOTISSEMENT

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

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

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

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

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

## OPERATION GROUPEE

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

## SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

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

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

## SURFACE DE PLANCHER

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

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

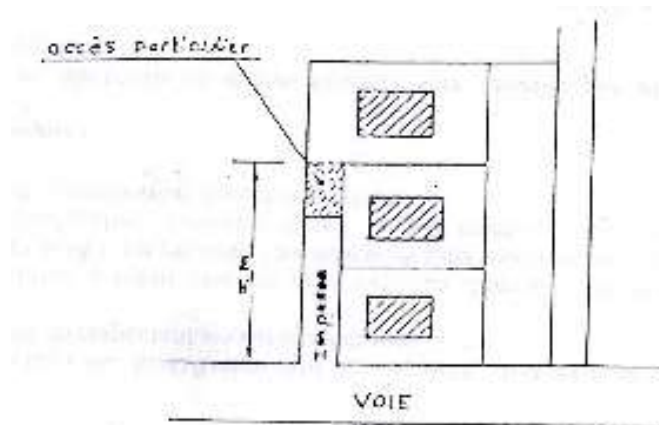
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des points ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## UNITE FONCIERE

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

## VOIE EN IMPASSE

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



## VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

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

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

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

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

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

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

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

## ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERÉ (ZAD)

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

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

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

---

## EXTRAITS DU CODE CIVIL

### ARTICLE 646

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

### ARTICLE 647

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

### ARTICLE 648

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

### ARTICLE 663

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

### ARTICLE 675

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

### ARTICLE 676

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

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

### ARTICLE 677

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

---

**ARTICLE 678** : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

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

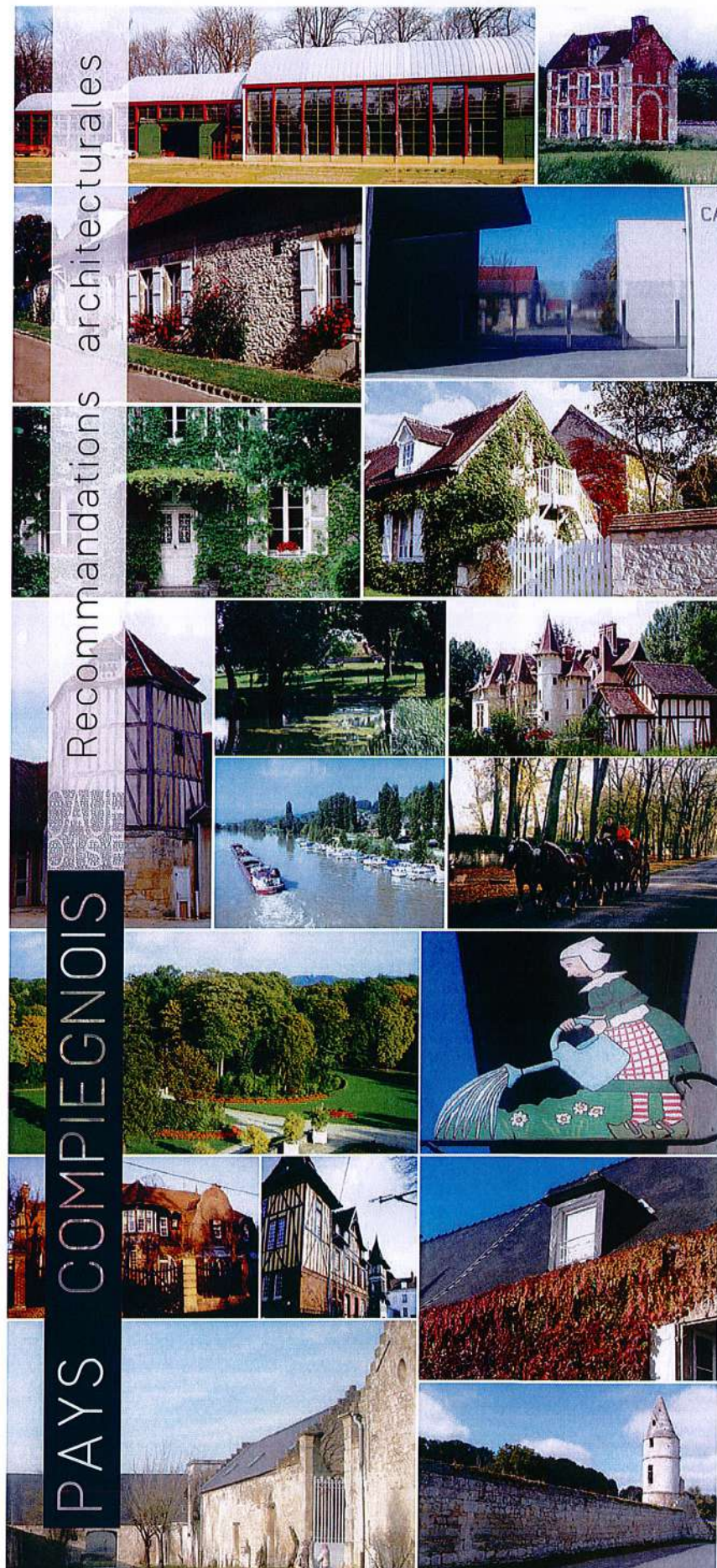
**ARTICLE 679** : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

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

**ARTICLE 682** Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

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







Notre région possède un patrimoine architectural unique en France. La beauté et l'harmonie de nos paysages résultent du travail de très nombreuses générations. Vous qui possédez une maison que vous souhaitez rénover ou qui avez un projet de construction, cette plaquette vous guidera et vous aidera dans vos démarches.

Ensemble, avec les artisans, vous trouverez des conseils pratiques et esthétiques afin de conserver le charme naturel de notre cadre de vie.

Vous êtes attachés à notre région et vous avez choisi d'y vivre. Aussi, je vous recommande la lecture de ce document afin de réussir votre projet. Source d'inspiration et de conseils pratiques, « Le Pays Compiégnois : Recommandations architecturales » vous assure le meilleur des avis pour une construction ou une rénovation résistantes, en harmonie avec les paysages que vous affectionnez.

Philippe MARINI  
Sénateur-Maire de Compiègne  
Président de l'Association du Pays Compiégnois

Le Pays Compiégnois constitue un territoire riche en paysages et en architectures.

Il regroupe en effet, de part et d'autre des vallées de l'Oise et de l'Aisne, des terroirs variés où tantôt la pierre domine, reflet d'un sol géologique calcaire, très présent à l'est du territoire, tantôt la brique, le pan de bois et la pierre sont mêlés, caractérisant les constructions des terroirs aux sols où l'argile est présente, à l'ouest.

L'histoire très riche, au confluent de l'Ile de France et des anciens diocèses de Beauvais, Soissons, mais aussi Noyon et Senlis, a de même façonné le maillage territorial et le développement urbain et villageois le long des vallées ou au creux des plateaux, boisés ou cultivés.

Le développement des moyens de transport a permis par ailleurs à partir du 19<sup>e</sup> siècle, le développement d'architectures variées, où pierre et briques constituent une dominante forte, au sein de paysages tantôt vallonnés, tantôt au relief de doux plateaux portant le regard sur l'horizon.

La présente plaquette constitue un guide et une aide à la restauration et à la mise en valeur de ce riche patrimoine, et donne également des indications pour les constructions neuves et une création architecturale en harmonie avec les lieux qui constituent notre cadre de vie.

A l'heure du développement durable, il convient de rappeler que le patrimoine rural, loin des idées reçues, constitue un bel exemple d'architecture économe en énergie, puisant ses matériaux recyclables dans les ressources locales (pierre, bois, torchis, chaux, terre cuite...) et constituant des architectures durables, avec leurs murs épais à forte inertie thermique emmagasinant tour à tour la chaleur, et restituant de la fraîcheur en été.

Les aménagements des espaces extérieurs, jardins et clôtures, prolongation des architectures et des paysages urbains ou ruraux, constituent également un enjeu majeur de qualité de vie, qui contribuent à la mise en valeur du territoire et à son attractivité.

Il apparaît ainsi que chaque projet, chaque aménagement, participe de la construction du cadre de vie de demain, et qu'en comprendre les clefs d'un développement harmonieux est un atout essentiel pour offrir aux générations présentes et à venir un environnement agréable et qualitatif, source d'épanouissement au sein d'un monde en mutation permanente.

Jean-Lucien GUENOUN  
Architecte des Bâtiments de France





Le coteau d'Armancourt



La route de Montmartin



Hautefontaine



Vallée de l'Aisne



PHYSIONOMIE /



Blincourt

Le territoire du Pays Compiégnais s'organise autour du pôle central de Compiègne, de bourgs-centres (La Croix-Saint-Ouen, Le Meux, Attichy, Estrées-Saint-Denis, Verberie) et de villages en milieu rural. Il existe différents types de villages dans le Pays Compiégnais : des villages-rues (Jaux, Arsy, Saint-Sauveur...), des villages avec une trame concentrique (Saint-Jean-aux-Bois, Moyvillers, Houdancourt, Béthisy-Saint-Pierre...), des villages à trame orthogonale (Bailleul-le-Soc, Remy, Choisy-au-Bac...), des villages de coteaux (Armancourt, Néry, Saintines...), des fermes isolées et encloses sont visibles sur le plateau du Soissonnais au milieu des champs, un bâti traditionnel implanté dans la pente entre Croutoy et Jaulzy.

À l'origine, les communes se sont implantées en tenant compte du relief du site : elles suivent le sillon d'une vallée (Venette dans son vallon...), elles sont orientées en se protégeant des vents dominants, elles sont proches des cours d'eau (Clairoix au bord de l'Aronde, Choisy-au-Bac entre l'Aisne et l'Oise, Saintines proche de l'Automne...), elles sont le long de la rivière ou au bord des rus adjacents aux multiples sources. Des granges ponctuent les paysages de prairies.



Jaux



Le mont Ganelon depuis les hauts de Jaux



Le village de Le Meux



L'école de Jonquières



Plateau soissonnais



CARACTÈRE



Canton d'Attichy

Le Pays Compiégnais s'étend sur le territoire des communes des forêts de Compiègne, de Laigue au confluent de l'Aisne et l'Oise, de la vallée de l'Aisne, des plateaux du Soissonnais, des bords de l'Oise, de la plaine agricole d'Estrées et de la basse vallée de l'Automne. Le territoire se situe à la jonction de la plaine crayeuse de Picardie au nord et du plateau de calcaire grossier au sud ; un espace de transition comprend collines et coteaux sur la rive droite de l'Oise comme le mont Ganelon à Clairoix au pied de l'Aronde.

Les paysages naturels sont variés :

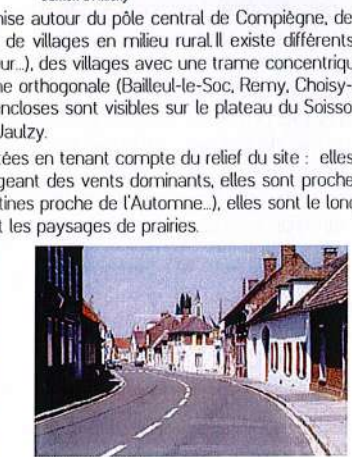
- plateaux de grandes cultures aux paysages ouverts parsemés de boisements et de belles granges de pierre ou de brique comme à Grandfresnoy et Francières,
- prairies plus particulièrement le long de la vallée de l'Automne, du vallon de Venette,
- paysages de bordures de rivière et de coteaux à proximité de l'Oise comme à Choisy-au-Bac ou Jaux,
- enfin, massifs forestiers de hêtres, de mélèzes, de chênes, et des étangs (Saint-Pierre, Sainte-Périne) accompagnés d'un patrimoine apparenté à l'architecture anglo-normande comme à Vieux-Moulin dans la petite vallée du ru de Berne, ancien village de bûcherons devenu lieu de villégiature. Les constructions placées à flanc de coteaux sont plutôt récentes. Certains paysages liés à la rivière sont des témoins de l'architecture industrielle : les bords de l'Oise entre Compiègne et Verberie ainsi que les gravières comme à Chevières,
- plateau calcaire sec traversé par des vallées et vallons boisés abritent des villages comme Moulin-sous-Touvent, Hautefontaine, Chelles, Attichy, d'autres villages s'étirent le long des fonds humides et des peupleraies en lisière forestière comme Cuise-la-Motte, Berneuil-sur-Aisne, Rethondes, Trosly-Breuil.



DES LIEUX HABITÉS



Clairoix



Longueil-St-Marie



Hautefontaine, canton d'Attichy





Longère en brique réhabilitée



Inscription du bâti dans la pente du terrain



Lucarne porte à fronton



Pignon à redent soissonnais



Menuiseries et volets peints



Porche d'entrée avec encadrement ouvragé en pierre

Le bâti est implanté en front de rue soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement, couvert d'une toiture de 35° à 50° en tuiles plates, en tuiles mécaniques rouges ou en ardoises. En tissu urbain, les constructions sont sur deux niveaux. En milieu rural, elles sont souvent de plain-pied avec grange sur rue marquée par un grand porche d'entrée en arc cintré en pierre ou en brique.

Les pignons dépassent souvent des toitures en formant des rampants en pierre ou brique dits «à couteau picard» pour protéger les matériaux du mur. Des épis de faîtages remarquables en pierre habillent les toitures. Les murs sont soit en pierre de taille ou en moellon, soit en brique, parfois associant les deux matériaux, rarement en pans de bois et en torchis pour les plus anciens.

L'architecture forestière, présente dans les villages de clairière, se caractérise par des maisons recouvertes d'enduit allant du blanc cassé à l'ocre jaune. Ces bâtisses sont riches de par les nombreux débords de toiture en bois, les jeux de pentes de toit, les cheminées nombreuses et particulières par leur forme, les motifs de faux pans de bois de couleur lie de vin, vert...

Les murs de clôture de brique et pierre ou de brique sont aussi une richesse de l'architecture locale : jeux de chevrons ou de brique en relief, couronnements, alternance de rangs de brique dans le mur de pierre... Ils dissimulent jardins d'agrément et potagers.



Escalier en pignon sur maison soissonnaise



Pointes de pignon avec fleurs du maçon



Grange avec porte charretière



Pignon à couteau picard



Architecture forestière



Cheminées massives et lucarnes à capucine



Porte de grange en bois peint



Jardin d'une maison en pierre

Le bâti du Soissonnais se caractérise par la pierre de taille et le pignon à «pas de moineaux». Le calcaire tendre se prête facilement à la taille, il est utilisé comme appareillage pour les murs des maisons rurales. Les villages sont de couleur blanc cassé ou beige clair à l'architecture très soignée. Autrefois, le pignon à redents dépassant de la toiture permettait du fait de son rehaussement de bloquer les couvertures de chaume et de limiter la propagation des incendies tout en facilitant l'accès pour l'entretien des toitures. Souvent, un escalier de pierre le long du pignon mène à l'étage, parfois abritant un four en-dessous.

En ville, l'architecture du début du siècle jusqu'aux années 30 est très présente. De nombreuses maisons sont mitoyennes, à plusieurs niveaux; elles offrent une cour à l'avant fermée d'une clôture constituée d'un muret de brique surmonté de fines grilles. Les murs sont ornés de modénatures en brique, céramique ou autres matériaux de l'époque. Les ouvertures sont ouvragées et diverses de par leur forme.



Modénatures : céramiques, bandeaux, corniches, harpes, encadrements





Les maisons en brique et pierre sont les plus représentatives du Pays Compiégnois. Elles datent du XVIII<sup>ème</sup> siècle.

Elles sont situées dans la plaine d'Estrées, à Grandfresnoy, Francières, Avriigny, Carly, Chevrières, Le Meux, Le Fayel, Epineuse, Jaux, Estrées-Saint-Denis... où elles témoignent du savoir-faire local : sculptures, motifs divers, dessins dans l'appareillage des briques et des pierres, modénatures...



En milieu urbain : ces constructions ont deux niveaux.

En milieu rural, elles présentent des formes plus allongées d'un seul niveau. Certaines granges sont en brique et pierre avec un porche habillé d'un encadrement en pierre très soigné et daté. Ces matériaux se marient aisément avec les couleurs des végétaux.

Si les murs sont en brique, les encadrements de baies, les linteaux, les appuis de fenêtres, les lucarnes, les harpes, les bandeaux, les corniches, les rampants de pignons peuvent être en pierre de taille.

Des épis de faîtage, ornements placés au point le plus haut des pignons, dans le prolongement ou coiffant le poinçon, sont remarquables : souvent en pierre, cet épi s'appelle aussi fleur du maçon et existe depuis le moyen-âge.



Les murs des maisons en brique et pierre sont appelés murs composites : il s'agit de murs de blocage avec parement de moellons coupés par des cordons de brique stabilisant la maçonnerie. Inversement, il y a aussi des nervures de pierre de taille avec tapisserie en brique. Ces parements nobles sont destinés à rester apparents.



Les pignons brique et pierre sont courants dans le Pays Compiégnois. Si la pierre utilisée est tendre comme la craie, elle est protégée par un rampant qui peut être de brique : le couteau picard. La brique est disposée à 45° en dents de scie ; le corps du pignon est souvent un montage de brique et pierre alternées. La jonction avec la toiture est faite avec un solin au plâtre ou au mortier bâtard.

Les matériaux utilisés de cette façon sont parfois mis en œuvre avec moins d'ordonnancement et laissent apparaître une certaine part de poésie dans l'agencement des briques et des pierres. Les soubassements sont montés en brique pour assurer une meilleure protection des murs.



Pour un ravalement réussi, il est conseillé :

- d'utiliser, pour un mur composite, des matériaux identiques ainsi qu'une mise en œuvre similaire à l'existant pour garantir le caractère du patrimoine local,
- d'éviter une exécution trop «raide», et l'emploi de matières étrangères au mur pour une meilleure harmonie et une bonne compatibilité des matériaux,
- de respecter la forme, les dimensions et la nature des pierres utilisées, moellon ou pierre de taille, calcaire ou craie,
- de réaliser des joints à fleur du matériau en épousant la forme du moellon,
- d'employer des mortiers de chaux grasse arasés au nu du parement.



Maçonnerie mixte, volets peints persiennés

POUR UN RAVALEMENT RÉUSSI



Pignon à couteau picard

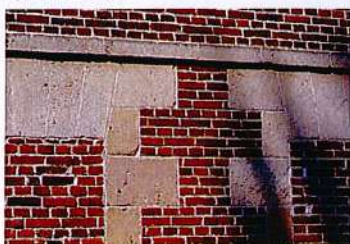


Les constructions brique et pierre datent de 1850/1870



Les briques sont :

- anciennes orangées,
- de tons rouges,
- silico-calcaire (teintes beige ou blanche),
- vernissées (de toutes les couleurs).



Mur de brique avec bandeau et encadrements en pierre de taille



Réutilisation d'une grange en logement



Porche brique et pierre



Craie, calcaire, brique



Meulière, brique



Porche en pierre ouvragée



Pierre, lambrequin, brique peinte



Brique chevron, linteau pierre



Linteau brique pierre cintré



Brique et moellon calcaire

Les murs de clôture sont de caractère identique aux murs d'habitation, réalisés avec les mêmes matériaux et appareillages. Le détail des ouvrages est soigné.

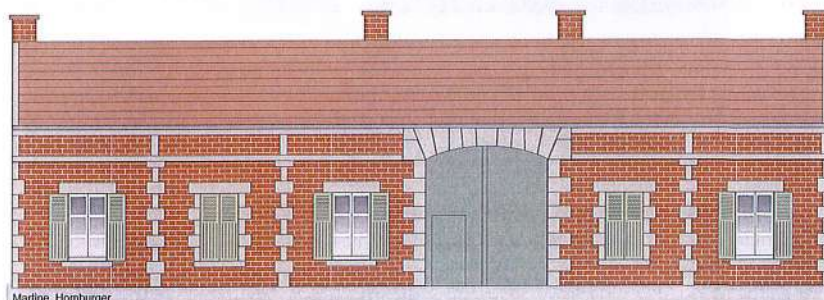
5

## LES COULEURS

Étude couleurs réalisée par Martine HOMBURGER, coloriste conseil.

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

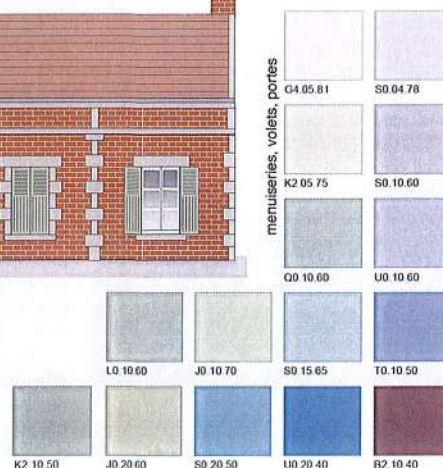
Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.



Martine Homburger



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





Les maisons en brique datent des années 1830 jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Elles se concentrent le long de l'Oise industrielle et agricole sur la plaine d'Estrées : Jonquières, Jaux, Armancourt, Le Meux, Chevrières, Estrées-Saint-Denis...

EN BRIQUE

EN

LES MAISONS



Elles marquent les agglomérations par la richesse de leur architecture dans les volumes et **modénatures** : avancées en façade, jeux de toiture avec des lucarnes, alternances de brique et faïencerie, ferronneries ; clôtures et bâtiments annexes sont en harmonie avec le corps principal.

- Ce sont les demeures du XIX<sup>ème</sup> siècle situées dans le centre ancien de Compiègne et les maisons de faubourgs. Elles sont fonctionnelles, parfois de dimensions humbles sur un seul niveau avec une cave.
- Elles peuvent s'apparenter aux petites maisons des cités ouvrières industrielles et agricoles ou à des constructions plus imposantes à plusieurs niveaux.
- Ce sont aussi des granges avec de longs murs austères en brique, ponctués de modestes ouvertures à un seul battant et d'une porte charretière.



L'appareillage de la brique seule ou associée à des éléments en faïence est réalisé pour créer un parement décoratif. La brique ancienne cuite au feu de bois est d'une teinte orangée. La brique cuite au charbon est d'une teinte violine. Toutes deux se marient soit avec des briques colorées ou vernissées, soit avec des briques silico-calcaire de couleur beige ou blanche, associée à la brique rouge. Certaines briques sont mises en œuvre en saillie pour créer un dessin géométrique, brique **en chevrons** particulièrement sur les ouvrages de clôture : poteaux, couronnement de mur... Les corniches sont souvent réalisées par la pose en **encorbellement** d'un lit de brique en redent.



La brique est employée en alternance pour constituer le décor des linteaux, des encadrements, des corniches, des bandeaux, des harpes. Ses dimensions sont 5cm x 10cm x 20cm. Les joints sont effectués avec un mortier de chaux et de sable. Elle est parfois recouverte d'un lait de chaux.







Brique rouge, silico-calcaire, vernissé bleu

Pour un ravalement réussi, il est conseillé :

- de procéder par un nettoyage différent selon l'état du parement :
- soit par ruissellement d'eau et brossage,
- soit par projection d'eau sous pression,
- soit par projection de sable fin pour débarrasser la brique d'une ancienne peinture, à condition que les briques soient en bon état,
- de remplacer les briques défectueuses par des blocs de même origine, ou à défaut, de même teinte,
- de ne pas utiliser de briques «léopard» aux teintes mélangées allant du jaune au brun violet, étrangères aux tonalités locales,
- de recouvrir la brique d'un lait de chaux, d'un badigeon ou d'un produit similaire (ex. peinture à phase aqueuse), pour dessiner des motifs décoratifs,
- de ne pas appliquer de peinture pliolite,
- de laver les briques à la fin du chantier, après un rejointoiment, avec de l'eau acidulée pour enlever les salissures.



Pignon avec brique en chevron



Bandeau brique en saillie



Brique rouge, brique silico-calcaire blanche



Brique recouverte d'un lait de chaux



Brique rouge en panneresse boutisse

## POUR UN RAVALEMENT RÉUSSI

Conseils pour le rejointement :

Les joints permettent à l'eau de pluie de glisser sur le mur et d'assurer l'étanchéité de l'appareillage : pas de joint en creux ni en saillie. Le rejointement s'effectue à fleur de mur au mortier de chaux grasse. Réfection des joints : après avoir dégarni les joints, on utilise la chaux grasse à l'exclusion du ciment gris, sombre. Pour éviter des efflorescences blanchâtres apparentes à la surface des briques, il est nécessaire de doser faiblement et parfois de supprimer le ciment hydraulique servant de liant dans le mortier. Le ton du mortier est déterminé par celui du sable utilisé. Il faut respecter la nature, l'épaisseur et la coloration des joints pour retrouver le même aspect d'origine sur l'ensemble du mur (produit prêt à l'emploi ou mélange sable, chaux, ciment blanc).



Brique rouge unie, silico-calcaire claire, vernissée et cintrée, badigeonnée en rouge, posée à chevron, formant un escalier ou un couronnement de clôture



7

## LES COULEURS

Étude couleurs réalisée par Martine HOMBURGER, coloriste conseil.

Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes. Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.



Martine Homburger

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



menuiseries, volets, portes			



Les maisons en pierre sont les plus anciennes constructions du territoire, il ne reste presque plus de maisons en pans de bois et torchis. La pierre calcaire est extraite localement comme en témoigne les paysages de roches (ex. les hauteurs de Margny-les-Compiègne). Elle est présente à Clairoix et surtout dans les communes proches de Compiègne situées sur la rive gauche de l'Oise : Choisy-au-Bac, Vieux-Moulin, Saint-Jean-aux-Bois, Saint-Sauveur, Béthisy-Saint-Pierre, Béthisy-Saint-Martin, Néry, Saintines, Verberie, La Croix-Saint-Ouen. La craie est parfois utilisée en remplissage de mur dans les communes proches de l'Aronde comme à Bailleul-le-Soc, Avriigny, Epineuse.

## LES MAISONS EN PIERRE



Les bâtisses sont des longères (maisons rurales étroites de plain-pied) couvertes en tuiles plates ou en ardoises comme à Saint-Jean-aux-Bois, ou sur deux niveaux en milieu urbain, ou des constructions des années 30 aux toitures variées, ou d'imposantes granges en pierre de taille et moellon.

Des constructions en meulière aux riches modénatures parsèment certaines agglomérations, mais les constructions contemporaines en meulière sont rares.



8



La pierre est mise en œuvre :

- soit en moellons équarris liés au plâtre et jointés au mortier de chaux naturelle et de sable affleurant à la surface du mur,
- soit en pierre de taille en blocs taillés jointés par un mortier de chaux naturelle, de sable et de pierre broyée ou de brique pilée.

La pierre de taille est destinée à rester apparente, avec des joints minces, sans creux ni relief, de même teinte que la pierre locale. Elle est rarement recouverte d'un badigeon ou d'un lait de chaux comme autrefois, où elle prenait des tons jaune ou rouge ocre.

Les modénatures en pierre sont sobres : corniches en forme de doucine, bandeaux, feuillures, moulures encadrant les baies dans lesquelles s'encastrent les volets, appuis de fenêtres, linteaux.





Pour un ravalement réussi, il est conseillé :

- de tenir compte de la nature du parement :
- pour les façades en moellon dit « à pierre vue » : revêtir la maçonnerie par un enduit (soit un enduit 3 couches, soit un mortier épousant la forme du moellon) à la chaux grasse et sable, de la couleur de la pierre, arasé au nu du moellon,
- pour les façades en pierre de taille : procéder à un nettoyage soit un lavage à l'eau par ruissellement, soit par pression ou par gommage pour préserver le calcin de la pierre. Dans le cas de reprise partielle de maçonnerie, employer la technique adaptée : soit incrustation de pierre, soit application de mortier de pierre reconstituée (matériau de même aspect et de même teinte),
- pour les façades en meulière : un simple lavage est suffisant car la pierre est très dure et ne s'abîme pas.
- d'utiliser les hydrofuges de surface avec précaution, ils ne sont pas indispensables, ni durables.



Cor niche avec denticules, appuis de fenêtre et feuillure en pierre de taille avec joints à la chaux arasés au nu de la pierre



Modénatures en pierre de taille: bandeau, corniche

Mur appareillé en pierre, harpes en pierre de taille et remplissage en moellon lié au mortier de chaux



Maçonnerie moellon à pierre vue



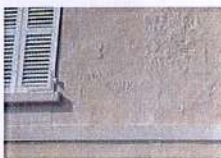
Joints en concassés



Moellon jointoyé



Enduit ancien sur moellon



Ravalement d'enduit sur moellon



Meulière avec joint creux au mortier bâtard

Conseils pour les joints :

Les joints assurent l'étanchéité de l'ensemble appareillé : pas de joint en creux ou en saillie. Le liant est constitué de chaux grasse et sa teinte est proche du ton de la pierre. Sur les murs en pierre de taille, les joints sont minces et discrets. Sur une façade en meulière, le joint au mortier bâtard est très présent de par le jeu de relief et d'ombre.

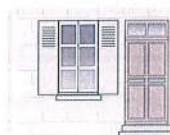
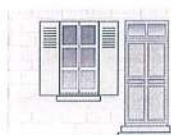
## LES COULEURS

Étude couleurs réalisée par Martine HOMBURGER, coloriste conseil.

Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes. Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.



Martine Homburger



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

menuiseries,  
volets, portes

U0.04.84	QN.02.78
CN.01.90	ON.00.86
G0.04.84	F6.07.77
E4.05.75	J0.05.75
E0.10.60	J0.10.60
ON.00.69	S0.05.65
T0.10.60	B2.20.40



L'architecture forestière est une particularité du Pays Compiégnois dans les communes de la forêt de Compiègne et de Laigue : Choisy-au-Bac, Vieux-Moulin, Saint-Jean-aux-Bois, Saint-Sauveur, La Croix-Saint-Ouen, Compiègne...

Elle se caractérise par des constructions d'influence anglo-normande du XIX<sup>ème</sup> siècle, de l'époque du séjour de l'Impératrice Eugénie dans la région.

FORESTIÈRE



L'ARCHITECTURE



10

Elle se manifeste par de grandes bâtisses de plusieurs niveaux et des maisons plus modestes inscrites dans les milieux boisés.

Cette architecture est démonstrative et exubérante par la variété des formes, des matériaux, des couleurs et par ses dimensions.



Chaque maison possède une architecture personnalisée avec son implantation particulière, ses propres matériaux et une mise en œuvre adaptée selon diverses influences (époque, style,...).



Ce sont des bâtiments de tous gabarits accompagnés par des annexes et clôtures de même caractère architectural. Leurs toitures sont impressionnantes, en tuiles plates ou en ardoises, avec des pentes variées, des **croupes**, des **noues**, de nombreuses avancées, des débords remarquables habillés parfois de frises en bois, des souches de cheminées aux formes géométriques en brique, des éléments d'ornementation sur les rives et les **faîtages**.

Les percements sont divers de par leur forme et leur dimension : lucarnes, **baies cintrées**, parfois à **meneaux**, larges ouvertures, balcons et garde-corps en bois, terrasses, **belvédères**, **bow-windows**.

Les murs sont couverts de faux pans de bois en enduit (**rechampissage**), en brique, en pierre de taille, en moellon, en craie (pierre blanche), en meulière, en **enduit lissé ou tyrolien** de teinte allant du blanc cassé aux teintes ocrées.





Lucarne centrale avec débord de toiture, boiseries peintes, balcon, lucarne œil de bœuf

Pour un ravalement réussi, il est conseillé :

- de prendre en compte la diversité des matériaux dans le choix des solutions de nettoyage pour ne pas endommager les finitions des murs, les percements, les modénatures, les boiseries...
- de réparer avec des matériaux identiques les rejointoiements, les enduits, pour ne pas dénaturer le caractère architectural,
- d'apporter une attention particulière à l'entretien des débords de toit, des seuils de balcons, des terrasses, des zingueries, (bavette de zinc, peinture des boiseries, protection des bétons) pour empêcher l'eau de stagner et de détériorer les murs,



Mouvements de toiture: croupes, noues, ornements sur les rives et les faîtages



POUR UN RAVALEMENT RÉUSSI

Bow-windows, belvédères, débords de toiture, boiseries peintes, balcons, baies cintrées à meneaux, faux pans de bois en rechampissage, terrasses...



- de ne pas appliquer sur le bois, de mortier ciment, de vernis ou peintures étanches à la vapeur d'eau (type laque glycérophthalique),
- de ne pas contraindre les mouvements d'humidité qui peuvent entraîner une rapide dégradation de la peinture. Le bois peut aussi être traité à vie : bois autoclave (traitement par des bains),
- d'utiliser des peintures microporeuses ou des lasures perméables à la vapeur d'eau, qui conservent le bois sec et sain en garantissant la stabilité des couleurs.

Conseils pour l'enduit :

- si celui-ci est encrassé : il ne nécessite qu'un lavage. Le ruissellement d'eau et la projection d'eau froide sous faible pression conviennent aux enduits à la chaux. L'enduit traditionnel peut recevoir un badigeon,
- si l'enduit est fissuré, décollé ou taché : sa reprise est indispensable après un piquage et une préparation du support qui doit être solide, propre et rugueux.

On applique des enduits prêt à l'emploi adaptés aux supports anciens en une ou plusieurs couches.

La coloration est obtenue dans la masse de l'enduit ou par l'application de badigeon à la chaux.

Sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables et le ciment (CPA : ciment portland artificiel) sont à proscrire.

11

## LES COULEURS

Étude couleurs réalisée par Martine HOMBURGER, coloriste conseil.

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

Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.



Martine Homburger



façades		
pans de bois, menuiseries		

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.



Les maisons du Soissonnais se caractérisent par une grande unicité de matériaux : essentiellement l'ardoise et la pierre de taille. On trouve également de la tuile plate et du moellon. Maisons, annexes et murs de clôture sont formés par les mêmes matériaux ; ceci explique la grande harmonie dessinée par les villages comme à Chelles, Hautefontaine, Saint-Etienne-Roilaye, Berneuil-sur-Aisne, Saint-Crépin-aux-Bois... La maison du Soissonnais date du XVII<sup>ème</sup> siècle, elle est construite en calcaire du pays avec ses pignons en gradins, dit à « pas de moineaux », formés d'une seule assise de pierre à redents. La souche de cheminée est aussi en pierre de taille. La construction locale tire profit de la grande richesse en carrière de pierre calcaire du Lutécien.

SOISSONNAISE



L'ARCHITECTURE



La maison rurale soissonnaise est établie soit parallèlement à la rue le long de celle-ci ou en retrait, soit perpendiculairement à la rue, d'où une succession du bâti plus ou moins discontinue. La façade est orientée vers le sud à cause des vents d'ouest-sud, ouest. Les murs exposés au nord et à l'est ne possèdent pas d'ouverture pour protéger les maisons des vents froids, le pignon ouest protège de la pluie. Le long des voies nord-sud, le pignon est sur la rue, le long des voies est-ouest, les maisons sont parallèles à la rue. Les murs de clôture en continuité des bâtiments peuvent atteindre deux mètres de haut, ceux des fermes isolées forment des enceintes. Ces clôtures sont percées de portes charretières et piétonnières couronnées de linteaux ou d'arcs.

12

Les bâtiments sont généralement allongés. Environ 5 à 6m de large, leur longueur est de 7 à 12m. Selon que la maison comporte ou non un cellier voûté en rez-de-chaussée, les demeures sont basses ou hautes, entre 7 et 11m pour les maisons à étage. Toutes en longueur, les dépendances font corps avec la maison. Lorsque la pente du terrain est forte, le rez-de-chaussée est surélevé et la partie inférieure est occupée par les celliers.

Dans les bourgs, les maisons à étage se resserrent les unes contre les autres et forment une masse tout en conservant leurs pignons à redents.



Les toitures se caractérisent aussi par une grande unicité : une pente de 50°, formées de deux versants terminés par des pignons à redents (formés simplement par les pierres de rive laissées quadrangulaires et parfois couronnés par un pinacle, pierre sculptée aux formes variées, œuvre originale du maître-artisan) s'élevant au-dessus des couvertures en ardoise avec un faîtage réalisé en tuiles vernissées de couleur bleue ou aubergine calfeutrées au mortier. Le premier gradin sculpté, appelé corbeau ou crossette, se rencontre sur tous pignons antérieurs à la Restauration. Souvent en pierre, les modénatures sont sobres : corniches simples appelées doucines, triangle droit ou légèrement bombé, un rang de pierre de taille en saillie. On remarque le travail de la pierre pour la réalisation des linteaux, encadrements, seuils des portes et fenêtres, chaînages d'angle. Les murs sont traités en pierre calcaire de la région. L'appareil des murs de façade est un appareil réglé fait de blocs avec linteaux appareillés et joints plâtre ou chaux clairs. Les pignons sont montés en moellons avec des chaînages appareillés, les joints sont plus ou moins larges suivant la régularité des blocs de pierre.



Pour un ravalement réussi, il est conseillé :

- de conserver toutes les parties du mur présentant de bonnes qualités de solidité mais aussi d'aspect et de patine sans vouloir tout remettre à neuf,
- de remplacer les pierres à l'identique de la totalité des pierres trop dégradées (dureté, porosité, texture, grain, couleur),
- de remplacer la partie malade d'une pierre abîmée par un volume rapporté (technique d'incrustation),
- de réaliser un ragréage de certaines parties détériorées (joints, arêtes) au moyen de mortiers spéciaux imitant la pierre. Tout l'art du raccord réside dans le choix et le dosage des agrégats (sable, poudre de pierre), du liant (ciment, chaux, résines) et de certains pigments colorés,
- de laisser la pierre de taille apparente, elle est destinée à être vue, sans jamais être soulignée, les joints sont minces, sans creux ni relief, de la même couleur que la pierre de pays.



Encadrement soigné en pierre de taille d'une porte d'entrée

Souche de cheminée en pierre de taille



Feuillure autour d'une baie



Pignon à redents d'une maison



Pinacle en pierre au dessus d'un puits



Escalier en pierre sur pignon

Maçonnerie en moellon avec pierre de taille en structure



Techniques de nettoyage d'une façade en pierre de taille :

- pour débarrasser le parement des souillures qui le déparent, sans porter atteinte à la qualité de la pierre et en respectant son état de surface, il est déconseillé d'employer des procédés abrasifs tels que le ragréage à vif par brossage, ponçage ou raclage au chemin de fer utilisé lors du ravalement initial. La couche de **surface dure** ou **calcin** constituée naturellement et protégeant le matériau serait éliminée.
- Les techniques douces tels que le nettoyage par ruissellement d'eau ou par projection d'eau froide sous pression, ou par hydro-gommage, utilisé avec précaution offrent l'avantage de conserver le **calcin** et de ne pas casser les **arêtes** des parties **ouvragées**.

13

## LES COULEURS

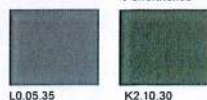
Étude couleurs réalisée par Martine HOMBURGER, coloriste conseil.

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

Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.



Martine Homburger



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.

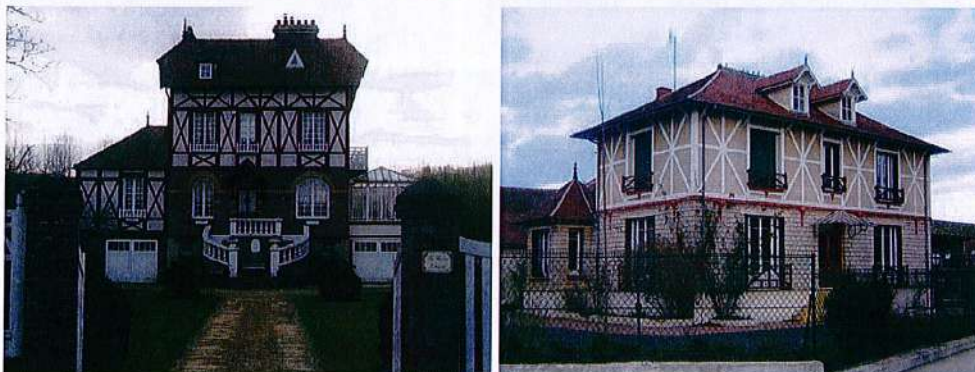


L'architecture de la Reconstruction concerne les maisons réalisées dans les années 1920/1930. Celles-ci sont surtout présentes sur les parties du territoire du Pays Compiégnois marquées par les destructions de la Guerre Mondiale 1914/1918 et où l'activité agricole ou industrielle était encore importante : entre autres en milieu urbain et dans certains villages du Soissonnais. C'est une époque du renouveau avec des maisons adaptées à la vie moderne au style en vogue : «art déco», «moderne», «rationaliste»...

# RECONSTRUCTION



# L'ARCHITECTURE DE LA



14

C'est une architecture simple, issue des modèles et produite en série dans le cadre des dommages de guerre ou parfois très variée avec de nouveaux matériaux comme le béton et le ciment. Ce sont des constructions principalement en brique argile et silico-calcaire avec parfois des modénatures en pierre. Les façades sont habillées par une polychromie de matériaux : brique appareillée en créant des motifs géométriques, brique vernissée, moellon de craie ou calcaire, enduit ciment imitant les faux pans de bois, enduit mouchetis, tyrolien coloré, céramique, mosaïque, vitraux, pierre meulière... Les fenêtres, portes, lucarnes s'élargissent et sont de formes variées : volets roulants en bois et persiennes métalliques pliantes apparaissent.



Des maisons jumelles de deux niveaux sur cave avec combles aménagés, aux murs de brique industrielle lisse régulière rouge et blanche, présentant une entrée abritée, une toiture couverte en tuile mécanique rouge ou ardoise, se multiplient. D'autres maisons plus importantes, aux formes variées, sur plusieurs niveaux, avec de nombreuses ouvertures, des portes de garages, des lucarnes, des débords de toiture, des motifs décoratifs en façade, parsèment les faubourgs, et les habitations des fermes.





Pour un ravalement réussi, il est conseillé :

- de surveiller l'état des gouttières, chéneaux, descentes d'eaux pluviales, l'étanchéité de la toiture, des lucarnes pour éviter les risques d'infiltration,
- de veiller à une bonne ventilation des pièces en évitant l'obturation des grilles d'aération,
- d'entretenir les parties en ciment ou en béton (dégradation des enduits, des aciers à réparer),
- d'entretenir les joints de brique (nettoyage et réfection si nécessaire avec mortier selon la nature du matériau d'origine),
- d'entretenir les menuiseries et les éléments en bois (volets, garde-corps, débords de toit...) régulièrement (nettoyage et peinture),
- de maintenir les clôtures en harmonie avec la façade de la maison par un entretien régulier,
- de respecter la polychromie de la maison,



Maison années 1920 en brique et pierre avec une croupe de toiture en ardoise



Mur en brique rouge et silico-calcaire



Entrée avec auvent en tuile mécanique



Pignon avec croupe en ardoise



Balcon en béton d'une maison en meulière



Façade en enduit mouchetés et faux pans de bois



Baie avec linteau et volets métalliques pliants



Linéau métallique, modénature en brique silico-calcaire et brique anglaise



Joux de brique créant une aération



Enduit mouchetés, faux pans de bois



Corniche et bandeau en pierre

- de conserver toutes les modénatures. Ces éléments qui apparaissent comme des éléments de décor sont souvent aussi des solutions constructives pour éloigner la pluie des murs comme les soubassements et les corniches et éviter ainsi les infiltrations,

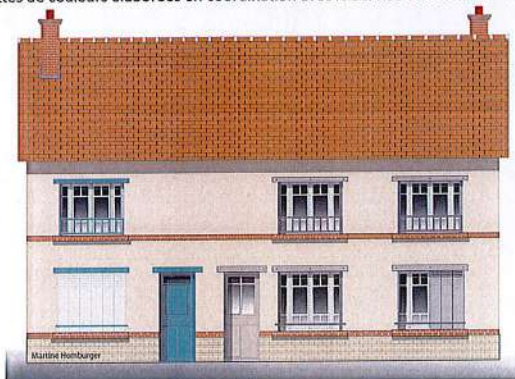
- de porter une attention à la composition de la façade de la Reconstruction : bandeau, égout, gouttière, enduit ciment peint ou non peint, épi de faitage, faitage, fenêtre 2 ouvrants, frise, imposte vitrée, linteau métallique, linteau horizontal, linteau cintré, linteau «anse de panier», persienne repliable en tableau, porte d'entrée vitrée, marquise, soubassement en béton ou meulière, souche de cheminée en brique, tableau de porte ou de fenêtre, toiture à multiples pans, volet roulant en bois...

## LES COULEURS

Étude couleurs réalisée par Martine HOMBURGER, coloriste conseil.

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

Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.



façades			
			G4 05 81
			G0 10 75
			E8 15 65
			F2 20 70
			E8 35 65
menuiseries, volets, portes			
PN 02 77	SN 02 57		
LO 05 65	JO 10 70	PO 10 60	
D6 10 50	CN 02 67	Q0 20 50	
B6 20 40	W0 05 35	SN 02 27	

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



La préservation du patrimoine nécessite une réhabilitation pour de nouveaux besoins. Des granges sont devenues des logements, tout en respectant la structure originelle et le caractère architectural du bâtiment : utilisation des ouvertures existantes, conservation du porche, ajouts de baies en harmonie avec la façade, ravalement des murs en rejointoyant à la chaux, les briques et en réparant les modénatures, application d'enduit en harmonie avec les revêtements des murs existants.

## LES MAISONS RÉHABILITÉES



H. Morinière  
Création d'un espace vitré intégré au volume initial d'une maison rurale



H. Morinière



F.X. Legenne  
Rénovation d'une grange du XIX<sup>ème</sup> siècle en habitation conservant la volumétrie initiale et le parement brique



G. Geenen



Réhabilitation de l'ancien pavillon de chasse de l'impératrice Eugénie à Vieux-Moulin

16

Des annexes, comme un garage, une véranda, accompagnent les volumes traditionnels tout en profitant du confort des matériaux contemporains pour bénéficier de plus de lumière, d'une meilleure acoustique, d'une bonne isolation...

L'implantation réussie d'une annexe est un jeu d'articulation et de mise en rapport entre un existant, un programme et des capacités d'insertion.

Les percements reprennent les proportions et les rythmes verticaux et horizontaux des baies de la façade. Les menuiseries, les portes, les volets sont peints en harmonie avec la couleur des murs de brique ou de pierre. La création d'ouvertures implique le respect des encadrements, bandeaux, corniches, feuillures, occultations, appuis et linteaux de fenêtres ; ces éléments jouent un rôle technique en protégeant la façade des eaux de ruissellement en les rejetant hors du parement.



E. Poncellet



Les hangars agricoles, éléments du paysage rural, bénéficient pour leur réhabilitation de matériaux utilitaires, simples d'entretien, avec des aspects de finition (teinte et matière) s'intégrant avec l'environnement.





Pour une réhabilitation réussie, il est conseillé :

- de faire établir un diagnostic technique général du bâtiment par un professionnel : vérification de la structure du bâtiment (murs, charpente...), interprétation des fissures, examen de l'état des enduits, vérification de l'étanchéité de la toiture et de la zinguerie, contrôle de l'état des menuiseries extérieures, observation de l'état intérieur du bâtiment (isolation, chauffage, électricité, plomberie, peinture, revêtement de sol...),
- de recourir à un architecte offre la garantie d'un savoir-faire et d'une responsabilité décennale,

RÉUSSIE



- de prendre contact avec la mairie pour connaître la réglementation : la construction est soumise au POS (plan d'occupation des sols et PLU plan local d'urbanisme) ou RNU (règlement national d'urbanisme et CARTE COMMUNALE),
- un permis de construire est obligatoire pour un ajout de surface supplémentaire ou un changement de destination,
- une déclaration préalable de travaux est suffisante pour la réfection d'une toiture, pour le ravalement, pour la construction d'une véranda inférieure à 20m<sup>2</sup>,
- une permission de voirie est nécessaire pour tout échafaudage sur la voie publique.

RÉHABILITATION



Percements et occultations de baies, extensions d'annexes contemporaines intégrées aux volumétries existantes



Ravalement de mur de brique, joints à la chaux avec un appareillage paneresses/boulisses, occultation par un store intégré



POUR UNE

17



Conseils pour des travaux :

Lorsqu'il y a ajout de nouveaux matériaux, ceux-ci sont choisis dans un souci d'harmonie avec l'existant :

- éviter la pose d'une souche de cheminée en brique flammée, ou l'application de plaquette de ce matériau en soubassement ou en appuis de fenêtre. Choisir une brique rouge unie pour former une maçonnerie de teintes nuancées ou un enduit pour mieux s'accorder avec le patrimoine local,
- employer des matériaux compatibles avec le support des murs anciens (enduit, peinture, mortier de chaux...) pour éviter des désordres.

Profiter du ravalement de façade pour dissimuler les fils disgracieux : mise aux normes des réseaux (EDF, France Telecom, GDF, commune, éclairage...).

Porter une attention particulière à la mise en œuvre, à l'appareillage, pour la pose de brique ou de pierre en observant le calepinage des murs anciens.

Pour toute création de baie ou de lucarne, observer la composition de la façade, du front bâti sur la rue afin de respecter une cohérence urbaine (hauteur, dimensions, proportions, modénatures...).

Ne pas poser de coffre de volet roulant en saillie, il existe des moyens d'occultations efficaces et discrets.

Les menuiseries, les volets sans écharpe, les portes en bois sont peints et non vernis.

Lors d'un changement de menuiserie, l'étanchéité thermique étant renforcée, penser au renouvellement de l'air en créant une bonne ventilation pour éviter des problèmes d'humidité, de moisissures... (installation d'une ventilation mécanique contrôlée, pose de grilles d'aération...).



L'architecture d'aujourd'hui peut respecter l'identité du Compiégnois. L'insertion dans le paysage, l'implantation sur une parcelle, la volumétrie, la toiture, les percements, les matériaux, les modénatures, les couleurs sont les principaux éléments donnant l'image d'une maison.

Ces composants donnent des structures fonctionnelles et adaptées au mode de vie contemporain, en améliorant les qualités de confort.

Les matériaux bois, acier, zinc, béton, aluminium, verre s'intègrent aux façades, toitures et percements des bâtisses des villages.

Ces matériaux doivent être mis en œuvre en harmonie avec les matériaux traditionnels tels la pierre, la brique, le bois, la tuile plate, l'ardoise...

CONTEMPORAINE



N. Hébert



O. Brière



O. Brière



J.M. Huygen



R. Lacau

L'ARCHITECTURE

18



J. Kolvula



F. Viney



G. de Koninck



E. Pace



R. Schweitzer



S. Nidmann



O. Brière



E. Boucher



J.P. Audebert



S. Nidmann



E. Boucher



E. Boucher

En lotissement, les habitations groupées ou isolées, s'inscrivent le long d'une voie en alignement ou en bande. Elles sont desservies par des espaces communs.

Une unité de matériaux est à rechercher entre espaces publics et privés. Pavés de grès, briques au sol, revêtements de sol en stabilisé, béton désactivé, bandes de gazon, haies champêtres, renforcent l'identité de ces nouveaux sites et assurent une continuité avec l'ensemble de la commune.

Les clôtures sont des éléments structurants de ces espaces ; simples et en harmonie avec le bâti, elles s'accompagnent de plantations d'essences locales.





M. Ott



S. Nidmann

Pour une construction contemporaine réussie, il est conseillé :

- de définir les besoins en termes d'usages,
- de consulter en mairie le Plan Local d'Urbanisme qui décrit les règles de construction et les diverses servitudes (implantation, gabarit, aspect, stationnement, plantations) avant le dépôt du permis de construire,
- de regarder le paysage au-delà des limites du terrain pour :

- cerner les éléments naturels ou bâtis pour mieux comprendre le caractère du lieu, du quartier,
- apprécier l'impact du terrain depuis les alentours en imaginant les modifications que le projet apportera dans le panorama,
- observer l'orientation du terrain (ensoleillement), la direction des vents dominants, les accès depuis la rue, les vues intéressantes à privilégier, la végétation existante, la nature du sol et le relief (besoin de drainage, présence de puits, de galeries...),
- s'enquérir des risques naturels éventuels (inondations, coulées de boues...), s'informer des servitudes (droit de passage...), repérer les nuisances sonores et olfactives.



L. Modde



G Studio - Klein & Baumann



E. Chevalier



X. Fabre



Maurice Nio

Conseils pour une bonne intégration :

La construction s'adaptait au relief du terrain et au site environnant et non l'inverse.  
Les espaces intérieurs seront pensés simultanément avec l'organisation de la parcelle qui les prolonge. Une orientation choisie des espaces de vie optimisera l'ensoleillement.  
Des possibilités d'évolution, d'extension seront aménagées.  
Lors du choix des plantations d'arbres, il convient de considérer leur taille à maturité.



E. Souto de Moura



S. Beel



E. Colboc

Pour une surface de plancher ou une emprise au sol au-dessus de 170m<sup>2</sup>, il est obligatoire de faire appel à un architecte. L'intervention d'un concepteur permet de formaliser les besoins fonctionnels et esthétiques formulés par le client ; celui-ci se retrouve intimement impliqué dans l'élaboration du projet. Le particulier aura acquis un produit sur mesure correspondant en terme d'image et d'usage, à son mode de vie, à ses moyens financiers.



L'architecture durable concerne aussi bien un projet de construction pour une nouvelle habitation ou la réhabilitation d'une maison sur le territoire du Pays Compiégnois. L'éco-construction, l'éco-gestion, l'attention portée au 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.

Aujourd'hui, il existe une palette d'outils à disposition pour les acteurs de l'acte à bâtir. Le premier élément à utiliser pour tout projet est le bon sens.

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 d'économie d'énergie.

DURABLE



J. Balladur

L'ARCHITECTURE



H&JB. Hunink



J. Skodvin



Arlab

20

L'ensoleillement et la protection contre les intempéries sont à prendre en compte pour l'implantation d'une construction. L'organisation 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, exposition nord pour les pièces de service.

Le relief, la végétation, les constructions voisines protègent la maison des vents, des intempéries et procurent une ombre portée bienvenue en été. Une implantation en mitoyenneté peut permettre de réduire les dépenses énergétiques en offrant mutuellement des surfaces isolées.



Acturba



Un volume simple et compact, avec moins de surface de murs extérieurs à isoler, se révèle moins onéreux à la construction. Cela permet de gérer les pertes et apports de chaleur « naturelle » et de maîtriser la consommation d'énergie.

Chaque ouverture participe à l'effort énergétique de la maison et à sa qualité architecturale : de larges baies vitrées laissent pénétrer abondamment le soleil et la lumière dans la maison, des petites fenêtres maintiennent une isolation maximum, des fenêtres en hauteur donnent un ensoleillement en profondeur des pièces, des fenêtres en bandeau permettent de profiter des déplacements du soleil.



Patriarche & co



Mies van der Rohe







#### Matériaux et techniques :

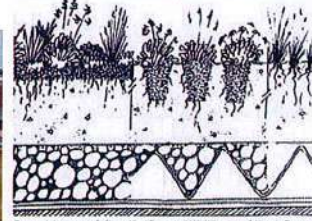
- le choix des principes constructifs et des matériaux mis en œuvre est essentiel. Une **maison à ossature bois** est, par exemple, rapide à assembler et permet un chantier propre. Les panneaux sont préfabriqués en usine et posés sur un soubassement en maçonnerie construit sur site,
- d'autres matériaux : **brique monomur, pierre, béton...** ont également des propriétés intéressantes pour la préservation de l'environnement,
- une **isolation par l'extérieur** peut éviter les ponts thermiques, sources de déperdition. Les doubles et triples vitrages renforcent l'isolation, protégeant autant du chaud que du froid,
- 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.

- une **toiture végétalisée** régule la température intérieure de la maison, isole du froid en hiver pour un entretien 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 (chaudière bois, blé, bio-masse), fournissent une **énergie renouvelable** économisant les énergies fossiles.



Une toit végétalisé : la strate végétale peut être faite de jeunes plants. Une membrane d'anchéité assure la protection contre les infiltrations.



Source : Toits et murs végétaux, Nigel Dunnett et Noel Kingsbury, édition du Rouergue



Conception de petite taille avec ballon de stockage bi-énergie pour l'eau potable



Source : installations solaires thermiques, Pouzet, Remon, Schmitt, Systèmes solaires, éditions Le Moniteur



- 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 le moins perceptible possible depuis l'espace public et le paysage environnant.



Les haies et les clôtures sont une des composantes du paysage urbain et rural. Elles délimitent l'espace public et privé pour préserver l'intimité des parcelles. Matière vivante et changeante selon les saisons, la végétation constitue le complément des clôtures et des murs dont elle atténue la rigueur. Dans le Pays Compiégnois, les clôtures sont diverses : grand mur de brique, muret de brique surmonté de ferronnerie, mur de moellon, mur de brique et de pierre en continuité avec les bâtiments en front de rue comme les granges, haies arbustives composées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, le troène, l'hortensia, la glycine...

## LES HAIES ET LES CLÔTURES



Les murs les plus anciens sont en blocage d'assise horizontale sans enduit. De nombreux exemples sont situés dans les villages de l'Aronde.

Les accès des anciennes fermes sont constitués de porches avec de très grandes portes pleines en bois encadrées par des entourages en pierre de taille en arc cintré. Des grilles simples en ferronnerie couronnent les murets de brique ou de pierre. L'élégance de l'ensemble est assurée par le respect des proportions entre la hauteur du muret et la hauteur de la grille. Les portails sont en fer ou en bois peint en harmonie avec les couleurs de la maison. La hauteur des murs dépassent rarement 2 mètres.

22



Clôtures construites avec les matériaux locaux : murets de brique rouge surmontés de ferronneries



Cour avec sol en stabilisé, pavés de grès en bordure et haies sur sol engazonné

Il convient d'assurer au mieux une continuité horizontale entre les clôtures. Le garage, les coffrets EDF, GDF, la boîte aux lettres sont à intégrer soigneusement dans la clôture. Les annexes et les portails participent aux murs de clôture. Ils sont de même matériau et de même aspect que la construction principale.



Mur de brique rouge unie avec portail en ferronnerie



Mur de pierre en blocage avec chaînes et couronnement en brique avec bande herbacée

Les travaux de clôture sont concernés par la réglementation et sont soumis à déclaration préalable de travaux (permis simplifié) (renseignements et imprimés disponibles auprès des mairies ou [www.extranetnouveaupermisdeconstruire.gouv.fr](http://www.extranetnouveaupermisdeconstruire.gouv.fr)).







Pour une clôture réussie, il est conseillé :

- de conserver et de réparer dans l'esprit d'origine les différents éléments lors d'une réfection d'une clôture ancienne, (les piliers de brique montés à chevrons, les couronnements de murs de brique, les appareillages des murs brique et pierre...),
- de préférer des clôtures constituées de haies (en mélangeant des arbustes caduques et persistants) et de grillages aux murs de formes et matériaux divers,

## POUR UNE CLÔTURE RÉUSSIE



- de favoriser la plantation de haies champêtres en zone rurale, éléments écologiques,
- de privilégier les essences locales, en liaison avec l'organisation parcellaire formée de haies brise-vent et de bandes boisées,
- de respecter les distances réglementaires de plantation de végétaux par rapport à la limite de propriété : pour une haie de moins de 2 mètres de haut, la distance minimum est de 0,50 mètres pour des arbres de 2 mètres et plus, la distance minimale est de 2 mètres.



23



CHARME  
*Carpinus betulus*



CHEVREFEUILLE  
*Lonicera caprifolium*



CORNOUILLER SANGUIN  
*Cornus sanguinea*



FORSYTHIA  
*Forsythia intermedia*

A l'intérieur des communes, les arbres d'alignement, les haies taillées, les arbres isolés (tilleul, noyer, marronnier...) accompagnent la trame urbaine. Pour une haie persistante, préférer des haies de charmilles à feuillage marcescent aux thuyas uniformes et desséchants le sol. Des plantes tapissantes forment une clôture en talus (ex. millepertuis).



HÊTRE  
*Fagus sylvatica*



NOISETIER  
*Corylus avellana*



ROBINIER  
*Robinia pseudoacacia*



CHARMILLE  
*Feuilles marcescentes*

Dans les extensions récentes, le végétal est lui-même une structure (allées, clôtures) qui prend la forme de mails ou de haies homogènes pour pallier à une organisation du bâti souvent hétéroclite.

En milieu urbain, la création d'un mur de clôture sera issue de l'observation de l'atmosphère minérale de la rue en respectant les matériaux, le gabarit, les teintes de l'existant.

## SERVITUDES DE PLANTATIONS





GLOSSAIRE : définitions extraites du Dicobat Ed. Arcature, 1993.

**A PIERRES VUES** : laissant une partie de la pierre apparente  
**ARASER AU NU DU MOELLON** : rendre plane la face d'un parement ; éliminer tout ce qui dépasse  
**BADIGEON** : dilution de chaux éteinte (lait de chaux, ou blanc de chaux) avec un peu d'alun et un corps gras  
**BANDEAU** : bande d'enduit plate et unie, légèrement en saillie sur le mur de façade, marquant l'encadrement extérieur d'une baie  
**BLOCAGE** : remplissage de maçonnerie fait de cailloux et pierres sans forme définie, noyés dans un bain de mortier entre des chaînes de pierre taillée, de brique ou de béton  
**BETON DESACTIVE** : béton hydraulique de formulation spécifique, laissant apparaître les granulats après un traitement de surface  
**BOUTISSE** : brique ou moellon dont la plus petite face se présente en parement à la surface d'un mur.  
**BOW-WINDOW** : fenêtre ou ensemble de baies superposées disposées en saillie ou en avant corps sur le nu d'une façade (oriel)  
**CALCIN** : croûte superficielle dure de carbonate de chaux qui se forme à la surface des pierres calcaires, sous l'action de l'air et des intempéries  
**CHAUX GRASSE** : liant obtenu par calcination du calcaire avec une prise s'effectuant sous l'action du gaz carbonique de l'air. Le durcissement complet qui suit la chaux aérienne peut durer plusieurs mois. Les chaux aériennes les plus recherchées sont les chaux grasses, obtenues à partir de calcaires très purs  
**CORNICHE** : forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade, et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux  
**CROUPE** : pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble  
**DEGARNIR** : dégager sur une certaine profondeur le mortier des joints de moellons d'un mur, en vue de reconstituer un nouveau jointoiment  
**DOUCINE** : profil de moulure composé d'une courbe et d'une contre-courbe situé sur les corniches  
**ENDUIT LISSE** : enduit de finition parfaitement plan sans aucune aspérité ni creux visible  
**FEUILLURE** : angle rentrant ménagé pour encastrer une huisserie, un cadre, un volet.  
**HARPE** : ensemble des éléments maçonnés en alternance formant le parement d'un angle de deux murs  
**HYDRAULIQUE** : qualifie un liant qui peut faire prise et durcir sous l'eau (ciments Portland, chaux hydrauliques...)  
**HYDROFUGE** : produit imperméabilisant qui empêche l'eau de pénétrer dans les matériaux  
**LINTEAU** : élément monolithique qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge vers les jambages, piédroits ou poteaux  
**MARCESCENT** : qui se flétrit sur la plante sans se détacher  
**MENEAU** : montant vertical dormant, en maçonnerie, qui divise une baie en plusieurs parties  
**MODENATURE** : proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade  
**MOELLON EQUARRI** : à peu près taillé en parallélépipède rectangle  
**MORTIER** : mélange composé d'un liant (hydraulique, aérien ou synthétique), de granulats, de pigments colorants, d'adjuvants ou d'ajouts divers. Les mortiers sont utilisés pour lier, enduire, coller, ragréer, jointoyer, isoler...  
**MORTIER BATARD** : mortier à maçonner ou à enduire dans lequel le liant est un mélange de ciment de chaux, en général en quantités égales  
**NOUE** : ligne d'angle rentrant formée par l'intersection inclinée de deux pans de toiture  
**PIERRE MEULIERE** : pierre dure, caverneuse, légère et inaltérable, à base de silex ou de silicate de chaux, sans calcaire  
**PIGNON A REDENTS ou A PAS-DE-MOINEAU** : mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble avec des rampants établis en gradins  
**PLATRE GROS** : plâtre courant de matière grossière, utilisé surtout pour les premières couches d'enduits et les scellements au plâtre  
**PLIOLITE** : résine élastomère dans la composition de peintures et revêtements d'étanchéité  
**POINCON** : fleur du maçon, épis de faîtage  
**PORTE CHARRETIERE** : haute porte de cour de ferme, à deux vantaux pleins, prévue pour le passage de charrois  
**REJOINTOIMENT** : regarnissage au mortier des joints d'une maçonnerie après qu'on les ait approfondis et nettoyés  
**SOL EN STABILISE** : sol stable par compactage apte à servir d'appui à une construction ou à une chaussée  
**TABLEAU** : parois latérales encadrant une baie de porte ou de fenêtre  
**TALOCHE** : planchette de bois munie d'un manche, utilisée pour porter et appliquer les enduits et le plâtre sur les murs  
**TYROLIEN** : qualifie un enduit de parement projeté en gouttelettes, ou mouchetis.

#### IMPORTANT :

Le recours à l'architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 170m<sup>2</sup> (loi sur l'architecture du 3 janvier 1977). Vous avez toujours intérêt à confier à un architecte, non seulement la conception et l'établissement de votre projet, mais également la responsabilité de diriger et de coordonner votre chantier : vous y gagnerez en temps et en qualité.

Dans tous les cas, il vous est néanmoins possible, le plus en amont de votre projet, de bénéficier de l'assistance architecturale offerte par le CAUE. Ce service départemental gratuit vous permet de recueillir l'avis et les conseils d'un architecte consultant, notamment sur les meilleures possibilités d'intégration de votre maison sur le terrain et éventuellement sur les modifications à envisager pour satisfaire au mieux aux règles d'urbanisme en vigueur. Cependant, en aucun cas ce service ne peut conduire à une prise en charge de la maîtrise d'œuvre de votre opération.

#### ADRESSES UTILES :

Association du Pays Compiégnois (APC)

Hôtel de Ville de Compiègne BP. 10007 - 60321 Compiègne cedex - tél. 03 44 37 31 15

Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) - [www.adil.org/60/](http://www.adil.org/60/)

38 rue Jean Racine - 60000 Beauvais - tél. 03 44 48 61 30

Centre d'Amélioration du Logement de l'Oise (CAL PACT & HD de l'Oise) - [www.calpact-hd-oise.com](http://www.calpact-hd-oise.com)

14 rue d'Amiens - 60200 Compiègne - tél. 03 44 86 09 27

Maisons Paysannes de l'Oise (MPO) - [www.maisonspaysannesoise.fr](http://www.maisonspaysannesoise.fr)

16 rue de l'Abbé Gellée - 60000 Beauvais - tél. 03 44 45 77 74

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) architecte des bâtiments de France

Palais National - 60200 Compiègne - tél. 03 44 38 69 40

• Service d'Aménagement Territorial de Compiègne (SATC) - [ddt.satc@oise.gouv.fr](mailto:ddt.satc@oise.gouv.fr)

23 bis rue Fournier Sarloève BP.10635- 60476 Compiègne cedex - tél. 03 44 38 33 50

• Service d'Aménagement Territorial de Senlis (SATS) - [ddt.sats@oise.gouv.fr](mailto:ddt.sats@oise.gouv.fr)

86 rue Georges Clémenceau CS.80116- 60309 Senlis cedex - tél. 03 44 63 84 80

[www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr)

Cette plaquette a été réalisée avec le concours financier de :



AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DE COMPIÈGNE - [www.agglo-compiègne.fr](http://www.agglo-compiègne.fr)  
Hôtel de Ville - BP 10007 - 60321 Compiègne - tél 03 44 40 76 00 - fax 03 44 40 25 90 - mail [accueil@agglo-compiègne.fr](mailto:accueil@agglo-compiègne.fr)



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE D'ESTREES - [www.ccplaine-estrees.com](http://www.ccplaine-estrees.com)  
1 rue de la Plaine - BP 15 - 60190 Estées-Saint-Denis - tél 03 44 41 31 43 - fax 03 44 41 28 56 - mail [contactccpe@orange.fr](mailto:contactccpe@orange.fr)



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA BASSE AUTOMNE - [www.cc-ba.com](http://www.cc-ba.com)  
13 rue Saint-Pierre - 60410 Verberie - tél 03 44 38 00 73 - fax 03 44 40 15 32 - mail [cc.basse.automne@wanadoo.fr](mailto:cc.basse.automne@wanadoo.fr)

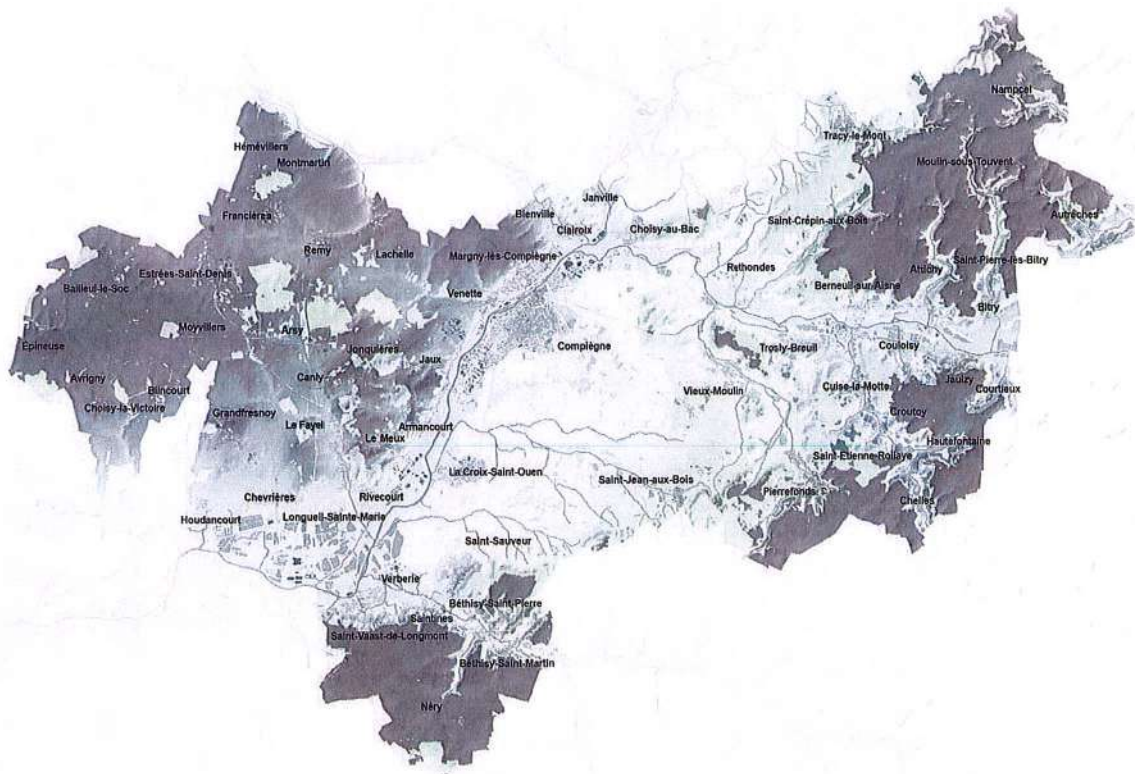


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CANTON D'ATTICHY - [www.comcca.net](http://www.comcca.net)  
Zone industrielle - 4 rue des Surcens - 60350 Attichy - tél 03 44 42 72 25 - fax 03 44 42 72 26 - mail [contact@comcca.com](mailto:contact@comcca.com)

Avec le soutien de :



CONSEIL RÉGIONAL DE PICARDIE - [www.picardie.fr](http://www.picardie.fr)



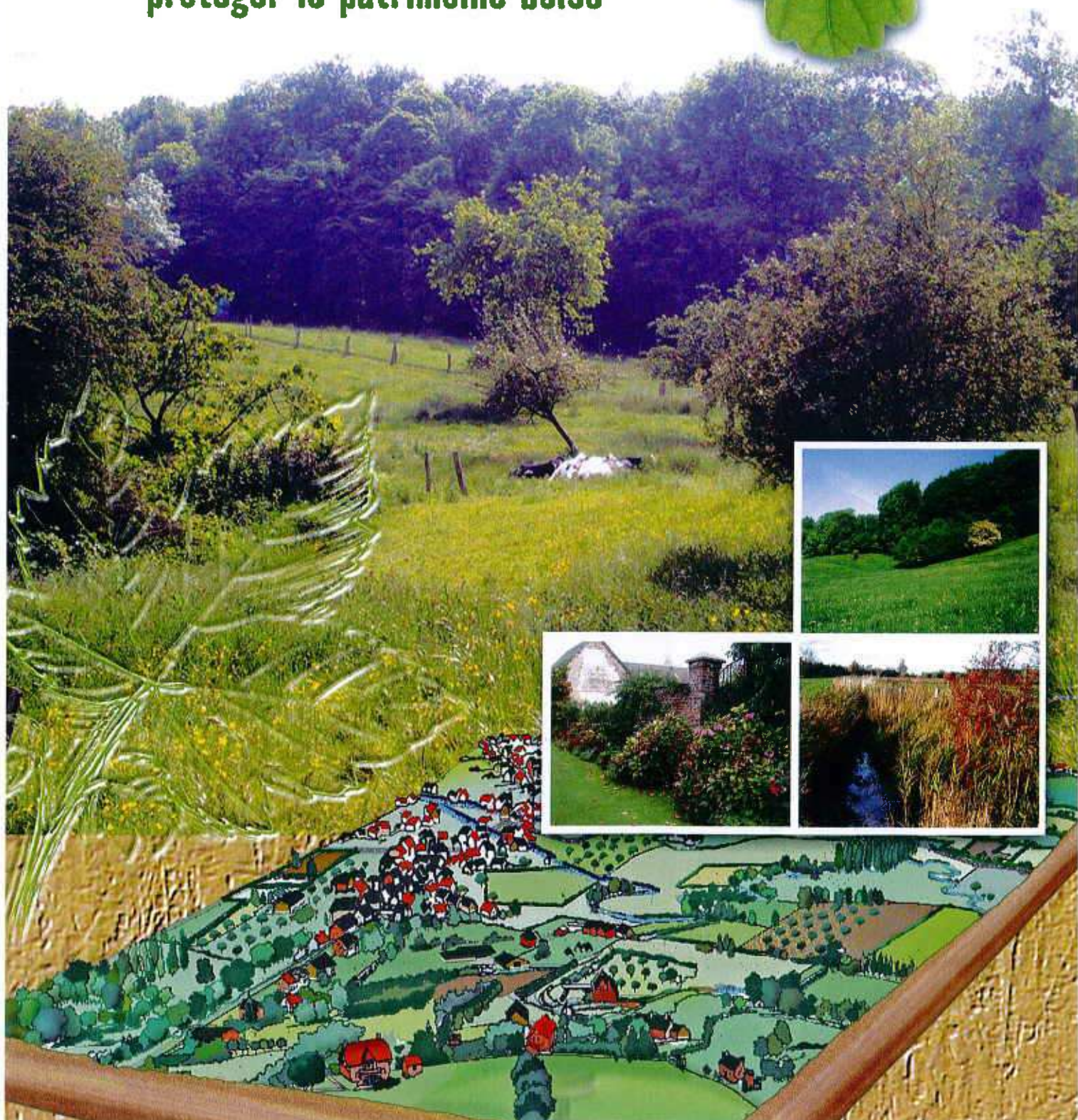
mars 2012

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE L'OISE  
4 rue de l'Abbé Du Bos - 60000 Beauvais - tél 03 44 82 14 14 - fax 03 44 82 81 88 - email [caue60@wanadoo.fr](mailto:caue60@wanadoo.fr) - [www.caue60.com](http://www.caue60.com)

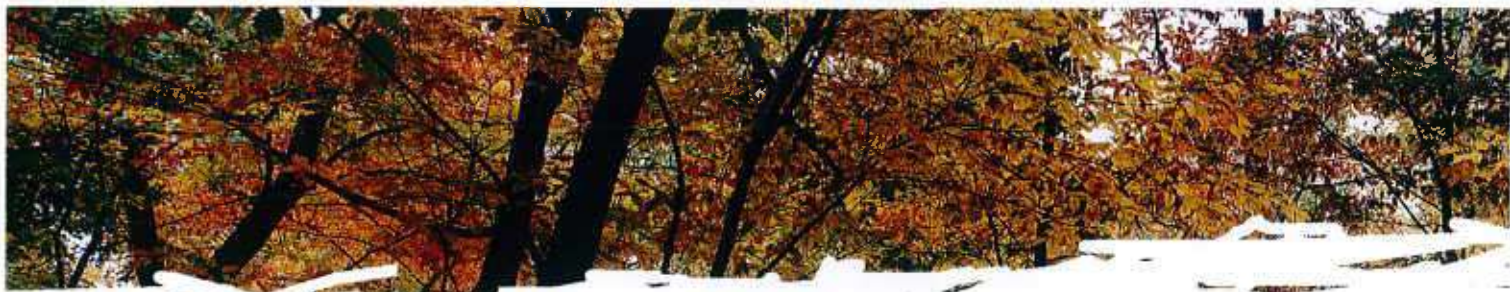


# Arbres et haies de Picardie

Observer, projeter, gérer et  
protéger le patrimoine boisé







## Adresses utiles

- **Conseil Régional de Picardie**

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

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

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

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

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

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

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

- **Conservatoire des Sites Naturels de Picardie**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY Cedex

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

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

### Crédit photos :

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

### Crédits illustrations :

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

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

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

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





# LE PROJET PAYSAGER DU PARTICULIER

*Dans les villes et villages, le bâti domine associé aux jardins, parcs et espaces verts des particuliers. Pour certains quartiers récents ou lotissements, les jardins et les clôtures forment une des principales caractéristiques de l'identité communale contemporaine.*

*Chaque propriétaire peut aménager son terrain comme il le veut à condition de respecter les contraintes réglementaires. Il a aussi intérêt à offrir les meilleures conditions de vie à ses plantations et favoriser la biodiversité.*

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

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

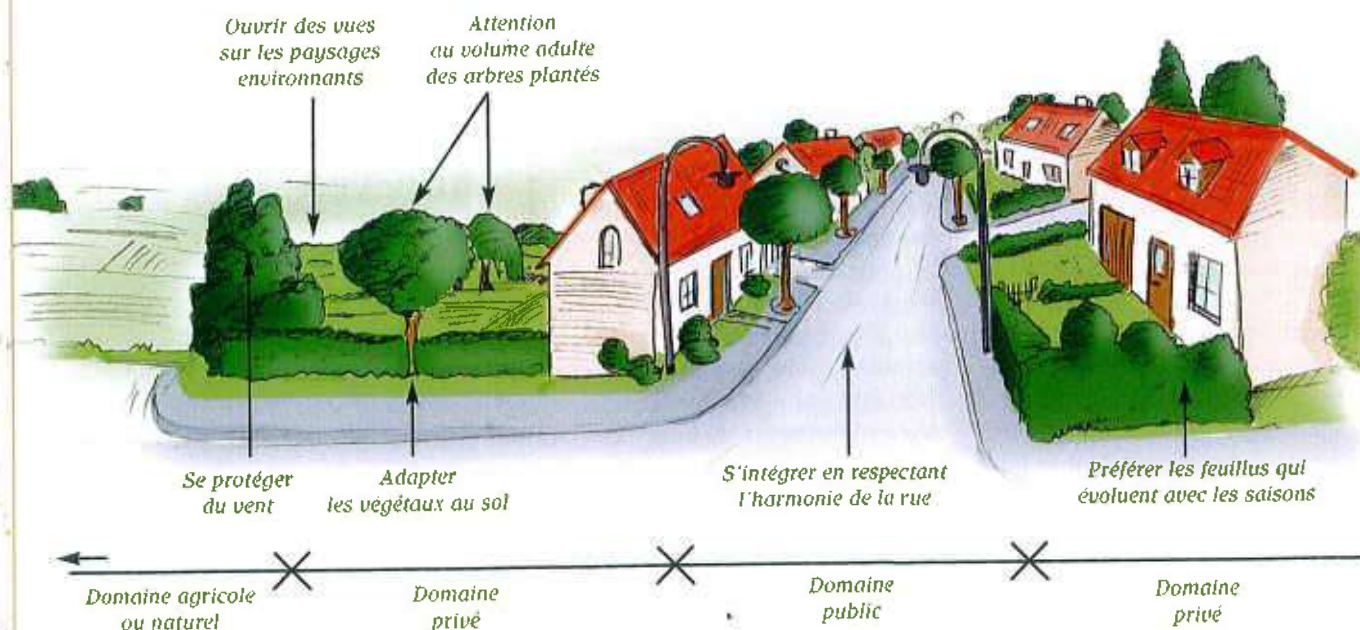
Pour garantir les conditions de vie et de développement à long terme des plantations, il faut tenir compte de l'ensemble des paramètres :

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

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

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

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



*Veiller aux transitions entre les différents domaines*

**INSCRIRE : le végétal dans les projets**





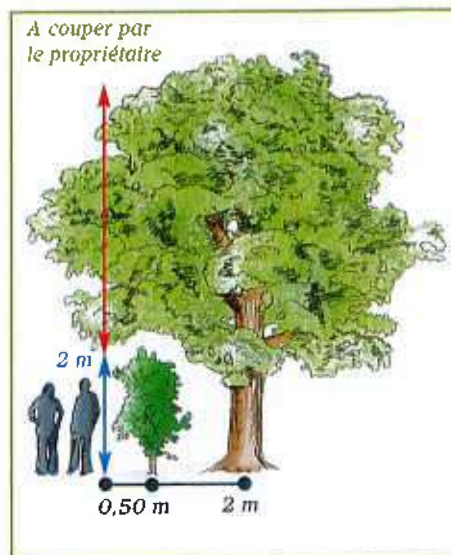
et arboré) pour tout projet afin d'en faciliter l'insertion et assurer une continuité paysagère.

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

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

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

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



## Le "volet paysager" du permis de construire

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

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

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

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

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



La pose de nichoirs adaptés aux différentes espèces renforcera la biodiversité



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

## Références

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



# LA TAILLE DANS LES REGLES DE L'ART

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

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

## Règles de taille et d'élagage

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



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



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



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



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



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



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

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

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

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



## Quel type de taille ?

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

Les principales tailles d'entretien des arbres adultes :

### Taille d'éclaircie de houppier

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



### Taille de maintien des formes architecturées

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



### Taille de mise en sécurité :

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



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



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

## Choisir une entreprise qualifiée pour les travaux à réaliser

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

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

## Références

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



# LE CHOIX ET LA PLANTATION DES VÉGÉ

*Un bon choix de plantation, nécessite avant tout l'analyse des références locales que le projet viendra prolonger, conforter ou réinterpréter (voir pages 3 à 24). Il évitera ainsi l'emploi de végétaux et la constitution de structures végétales en totale opposition avec les caractéristiques identitaires du paysage. Pour constituer un cadre végétalisé pérenne et facile à entretenir, le choix des végétaux est donc primordial. Les essences doivent être choisies en fonction de différents critères, sinon le végétal risquerait de mal se développer ou de subir des tailles inadaptées entraînant des mutilations.*

## Des essences adaptées et bien associées entre elles

### Quelle forme ?

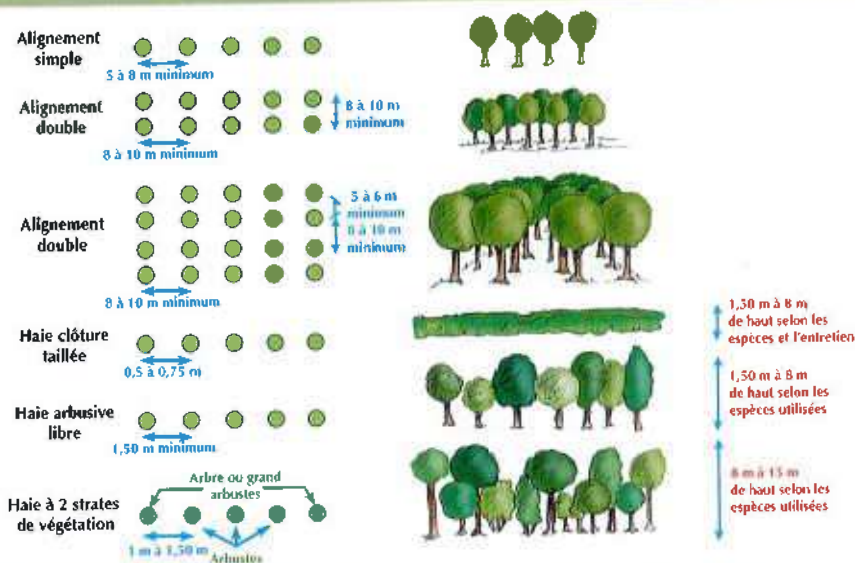
La forme est avant tout un choix esthétique :

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

### Quelle place prévoir ?

Certaines réflexions préalables sont nécessaires

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



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

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

### Quelles associations ?

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

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

Pour des raisons sanitaires (maladies, insectes), planter plusieurs espèces quel que soit le projet.

Tenir compte du tempérament de chacune des espèces notamment vis-à-vis des besoins en lumière : le Houx demande ombre et humidité pour se développer, le Fusain d'Europe exige beaucoup de lumière par exemple.



## Réussir sa plantation

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

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

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

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

## Choisir des plants de qualité

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

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

- Contrôler l'absence de parasites et maladies (larves, champignons...);

- Pour les arbres, veiller à ce que la tige soit droite (éviter les sujets visiblement étêtés) et la ramification présente bien équilibrée ;

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

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

## Nommer les espèces avec précision

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

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

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

## Etre vigilant avec les plantes toxiques :

Bien que la très grande majorité des végétaux ne soit pas toxique, il est conseillé de s'assurer de sa non-toxicité auprès de votre pharmacien avant de consommer tout ou partie d'un végétal. Les cas d'intoxication mortelle les plus fréquents résultent de la consommation de branches d'if ou de laurier r é c e m m e n t taillées, déposées dans des pâturages où se trouvent des bovins et équidés.



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



Le nom scientifique identifie l'espèce avec certitude

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

## Eviter d'introduire des plantes invasives :

L'introduction, volontaire ou non, de plantes non autochtones issues d'autres pays ou continents a provoqué des dégâts dans les écosystèmes car certaines de ces plantes sont vite devenues envahissantes au point d'être qualifiées de pestes végétales. Outre la modification des écosystèmes, la présence de ces plantes entraîne d'autres risques pour l'homme tels que allergies, brûlures

par contact avec la sève, coûts d'entretien... Les cas les plus problématiques concernent notamment les jussies pour les zones humides, les renouées du Japon et de Sakhaline, le Buddléa pour les zones remblayées le Cerisier tardif en milieu boisé et l'Ailanthé du Japon en milieu dunair et sableux.



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

## Références

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



# LA GESTION ET L'ENTRETIEN D'UN PATRIMOINE

*La plantation réalisée, un travail constant et régulier de surveillance, d'accompagnement du développement du végétal s'impose sur une durée minimale de 3 à 5 années : il est toujours préférable d'anticiper les opérations de taille par exemple. Une intervention tardive pour tenter de modifier la forme ou d'éliminer des branches trop développées risquerait alors de provoquer des désordres susceptibles de contrarier la pérennité de l'arbre ou de le rendre dangereux à moyen ou long terme. D'une façon générale, les arbres supportent mal les interventions brutales ou excessives et s'accommodent beaucoup mieux, si besoin, de soins réguliers et raisonnables.*

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

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

- Les apports de fertilisants de type engrais sont inutiles :



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

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



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

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



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

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

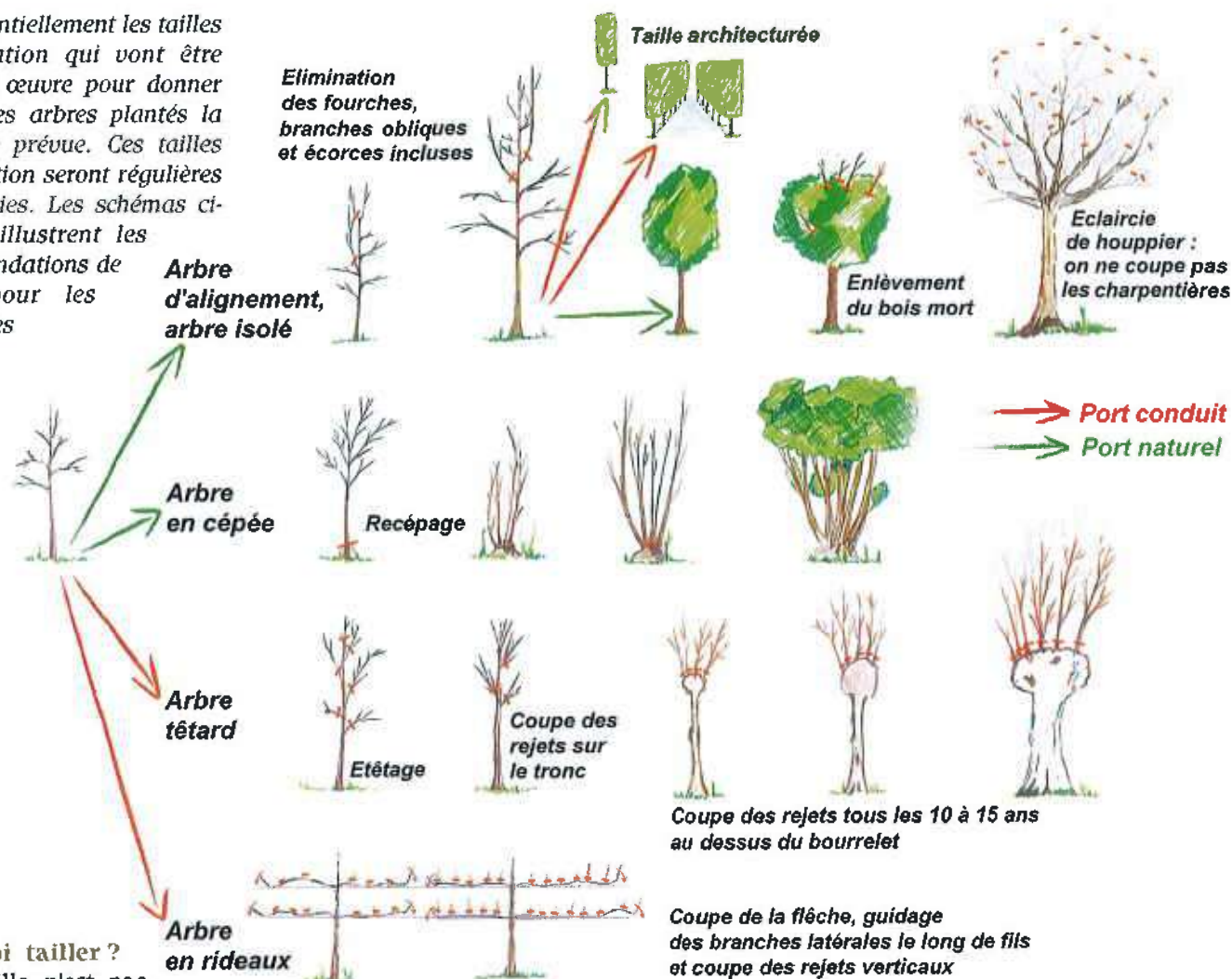


GÉRER : Des pratiques adaptées et durables



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

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



### Pourquoi tailler ?

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

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

### Utiliser une technique adaptée

Sur les jeunes plantations, les scies à double denture et les sécateurs sont préférables à la tronçonneuse qui sera utilisée pour les coupes plus importantes. (voir page 32 et 33).

### Quand tailler ?

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

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

## Références

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







**Face aux tempêtes, inondations, pollutions, ennemis des cultures...  
les freins de l'agriculture**

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

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

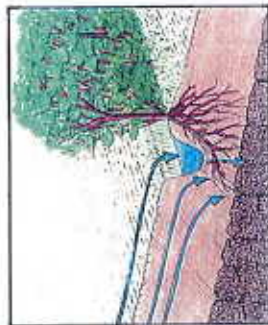
Mais pour une protection vraiment efficace, il faut une ceinture complète de la ferme.



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

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

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

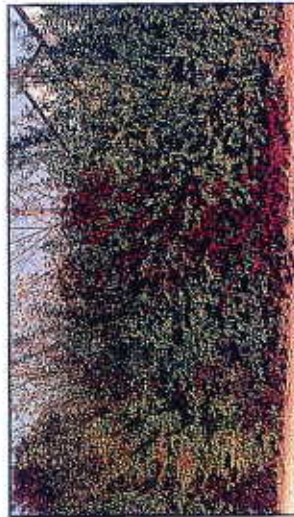
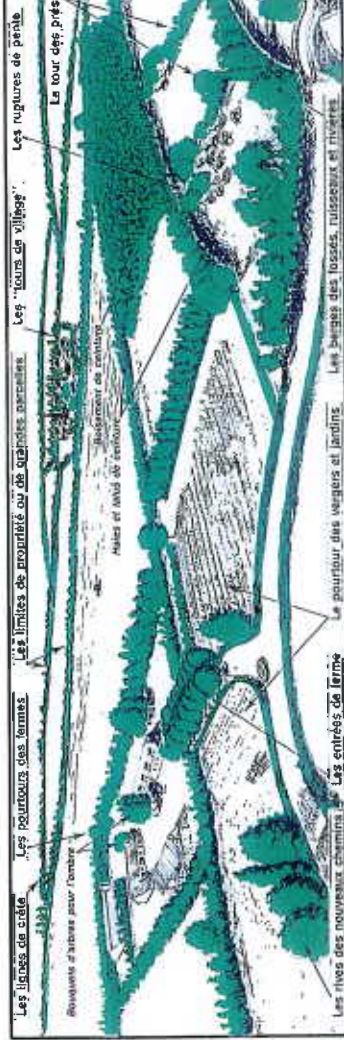


**BOIS, FRUITS SECS, GIBIER...**  
des suppléments - une réserve

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



## OÙ PLANTER ? VOICI DES EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS :



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

ce sont des ASSOCIATIONS VÉGÉTALES.

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

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

### Les quatre avantages de la variété :

## 1 • Un meilleur équilibre écologique



## 2 - Une meilleure résistance aux maladies et au gel

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

### 3 - Une meilleure intégration au paysage environnant

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

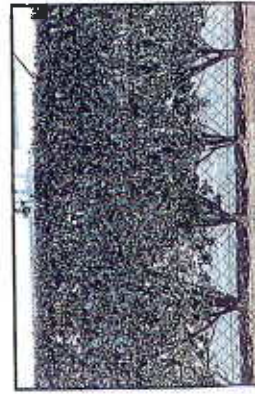


#### 4 - Un meilleur garnissage

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



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





## Comment réussir la plantation de votre haie, et

## obtenir une croissance spectaculaire de vos plants ?

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

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

4 et 5 - FISSUREZ PROFONDEMENT LE SOL pour briser la "semelle" tassée et favoriser la descente des racines. Mais évitez les labours trop profonds qui ramènent en surface la terre argileuse du fond. L'idéal : un passage d'outil à dents profondes derrière tracteur (photo 4) et des- sin A).

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

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

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

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

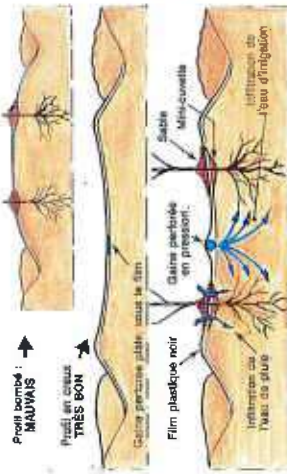
- empêche la croissance des mauvaises herbes,
- maintient au niveau du sol une atmosphère chaude et humide (effet de serre),
- empêche le croutage de la terre qui reste meuble et aérée,
- en définitive DOUBLE pratiquement la croissance dès la première année.

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

DESSIN A



DESSIN B



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

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

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

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

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

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

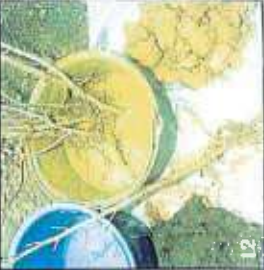
14 - PLACEZ UNE COLLERETTE autour du collet de chaque plant, SOUS le film, afin d'éviter la levée de mauvaises herbes au pied des jeunes plants. Bien placée, cette collerette (carré de plastique de 30 x 30 cm) supprime tout désherbage au cours des années suivantes.

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

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

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

DESSIN C





# DES TECHNIQUES AUX RÉSULTATS ÉTONNANTS !



Juin 1980



Juin 1982



Juin 1984



Juin 1985

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

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



Octobre 1980



Octobre 1981

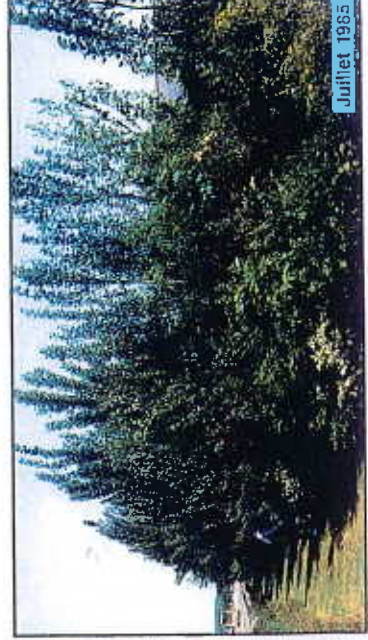


Janvier 1980



Juillet 1982

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

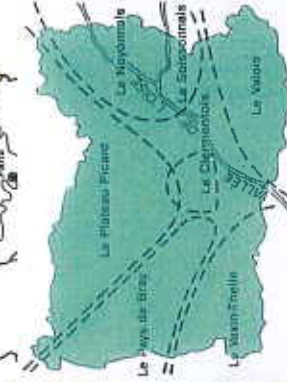


Juillet 1985

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



Maisons et fermes



Parcs et jardins



Bois et forêts



Villages et villages

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

Des partenaires techniques et financiers...

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



- 11. place de l'Eglise, 60100 CREIL (Plateau)
- 27. rue d'Amiens, 60200 COMPIEGNE
- 27. rue d'Amiens, 60200 COMPIEGNE
- 21. bd A. d'Orléans, BP 320, 60021 BEAUVAIS CÉDEX
- 7. rue du Musée, 60000 BEAUVAIS
- 16. rue Catillon, 60130 ST-JUST-EN-CHAUSSEE
- 898. rue de la République, 60290 LAIGNEVILLE
- 56. rue J. Bami, 80040 AMIENS CÉDEX
- 25. rue Dusevel, 80040 AMIENS
- 56. rue J. Bami, 80040 AMIENS
- 20. rue du Ct. Mouchotte, 75014 PARIS
- 20. avenue Mac-Mahon, 75017 PARIS
- 18. rue d'Allonne, 60000 BEAUVAIS
- 8. avenue Victor-Hugo, 60000 BEAUVAIS
- Hôtel du Département, 1. rue Cambry, 60000 BEAUVAIS
- 11. mail Albert 1<sup>er</sup>, 80026 AMIENS

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



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

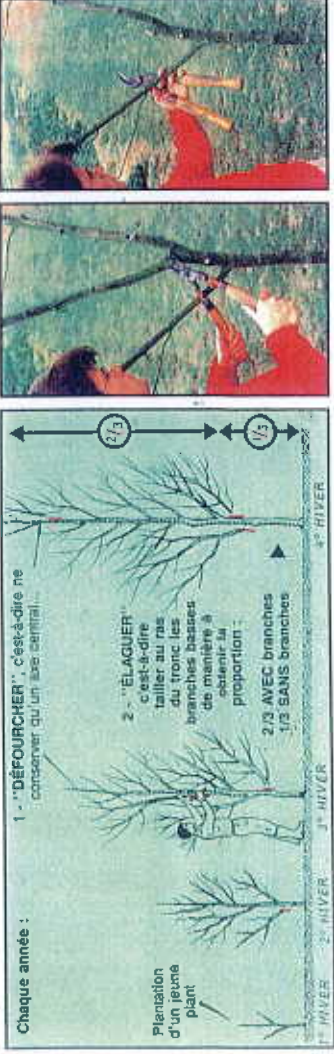
## 1 - Le plus souvent, LES FORMES LIBRES

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



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

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



## 3 - LE RECÈPAGE et ses deux applications

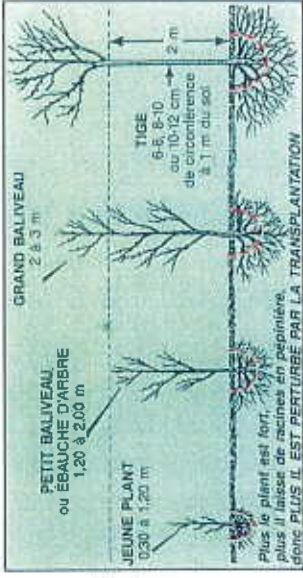
- Le recèpage consiste à couper le tronc à moins de 10 cm du sol en automne-hiver :
- soit pour former des "cèpes sur souche" assurant un bourgeonnement entre les arbres de haut jet des brise-vent. Les cèpes sont aussi de belles formes libres en isolés ou en bouquets (bouleaux, érables, charmes) ;
-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



## Quels plants acheter ?

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

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



## Pour réussir : préparation du sol - arrosage

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



10 - Les dalles forestières de fibres végétales agglomérées, autre technique biodégradable. Se posent directement sur le sol, mais si possible sur une couche de compost.

Ces nouveaux feutres végétaux et dalles forestières sont distribués par :  
• Thermolite, 6, rue de Ansholtz, 68300 Soultz, Tél. 89 74 28 00 (feutres)  
• Phallex, BP 25, 47700 Castelnau, Tél. 53 93 04 78 (feutres et dalles).







à base  
d'espèces  
champêtres...

# 4 FAMILLES DE HAIES ADAPTÉES AU PAYS

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

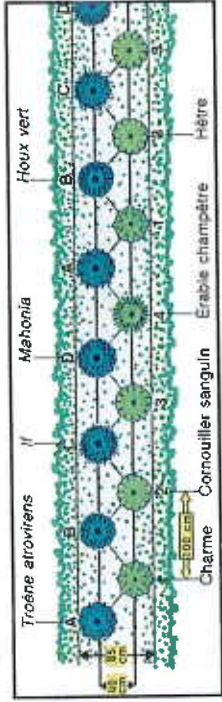
11. PLACE DE L'ÉGLISE  
60 100 CREIL - PLATEAU  
TEL : 44 - 28 - 50 - 50  
FAX : 44 - 28 - 03 - 49

## 1 - les haies taillées...

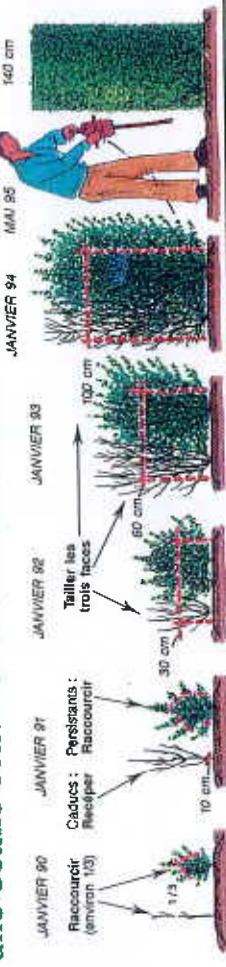


Une haie taillée est une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange. Taille stricte sur les 3 faces 2 ou 3 fois par an.

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



## une bonne conduite de la haie taillée



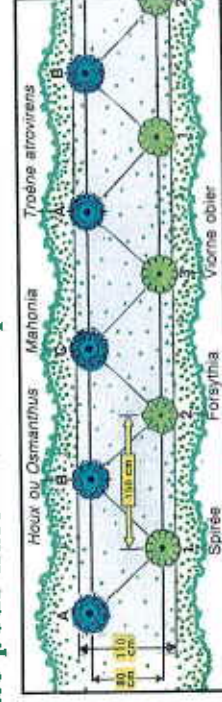
## 2 - les haies libres...



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

## une bonne formule pour haie libre semi-persistante

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



## une bonne conduite de la haie libre



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



3 - les naies orise-vent...



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

4 - les bandes boisées...



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

CLASSIFICATION DES ESPECES EN PHOTOS :

Arbres de grande taille  
N° 1 à 14

Arbres de taille moyenne  
N° 15 à 19

Arbustes champêtres  
à feuilles caduques  
N° 18 à 28 (1)

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

Arbustes à feuilles persistantes  
N° 34 à 40

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



CONSEIL GÉNÉRAL DE L'OISE

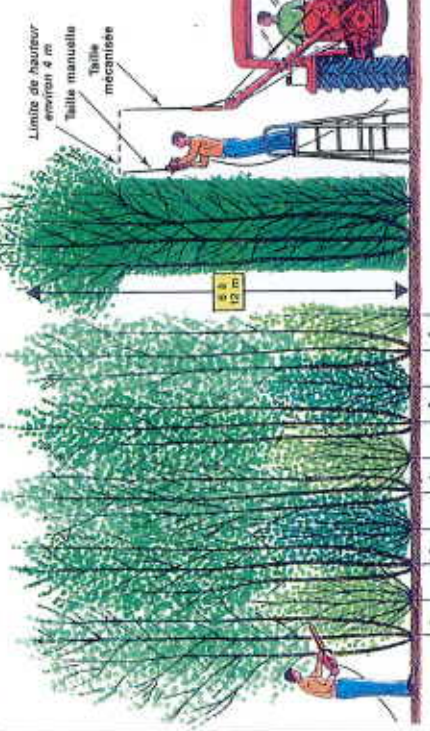
(1) Certaines espèces peuvent se comporter, selon le mode de taille, en arbres ou en arbustes. Ce sont surtout le Hêtre, le Charme, et l'Érable champêtre.

LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de brise-vent

- LIGNE 1  
(cépées d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescents)  
1 - Charme  
2 - Érable champêtre
- LIGNE 2  
(arbustes persistants)  
A - Troène atroviréens  
B - Houx vert

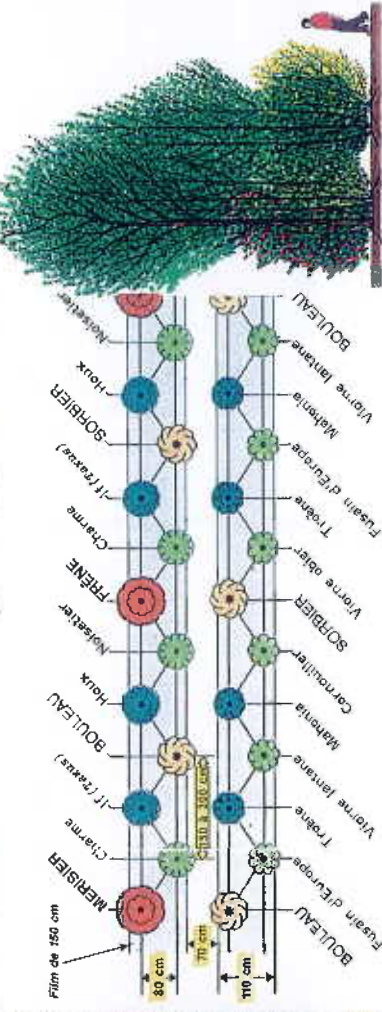
AUTRE FORMULE :

- LIGNE 1  
1 - Aulne à l'oeil en cœur  
2 - Noisetiers à gr. fruits (2 variétés au moins)
- LIGNE 2  
A - Troène atroviréens  
B - If



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

une bonne formule pour bande boisée



LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 24 m de bande boisée :

- GRANDS ARBRES :  
3 Merisiers  
2 Frênes
- MOYENS ARBUSTES :  
5 Bouleaux  
4 Sorbiers
- PETITS ARBUSTES :  
3 Fusains d'Europe  
3 Viornes obier  
3 Cornouillers sanguins  
3 Viornes lantane
- ARBUSTES PERSISTANTS :  
4 Troènes  
4 ifs  
4 Houx  
4 Mahonias

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

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



DOMINIQUE SOLTNER



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

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

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