

Région Hauts-de-France
Département de l'Oise

Commune de Beaulieu-les-Fontaines

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4.1: Règlement

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire,

Le Maire
François PLEVEL



POS approuvé le 22 mars 1997

PLU approuvé le 17 juin 2016

Modification n°1 approuvée le 12 avril 2023

Droit de Prémption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 17 juin 2016



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin

51 420 Cernay-les-Reims

Titre 1^{er} : Dispositions générales	6
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	6
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations à l'occupation des sols	6
Article 3 : Division du territoire en zone	7
Article 4 : Adaptations mineures	7
Article 5 : Droit de préemption urbain	7
Article 7 : Patrimoine naturel, architectural et archéologique	7
Article 8 : Stationnement	8
Titre 2 : Dispositions particulières à chaque zone	10
Les 16 articles réglementés pour chaque zone	10
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	11
Article UA1 – Occupation et utilisation du sol interdites	11
Article UA2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	11
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	12
Article UA3 – Accès et voirie	12
Article UA4 – Desserte par les réseaux	12
Article UA5 – Caractéristiques des terrains	13
Article UA6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	13
Article UA7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	14
Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
Article UA9 – Emprise au sol	14
Article UA10 – Hauteur des constructions	15
Article UA11 – Aspects extérieurs	15
Article UA12 – Stationnement des véhicules	17
Article UA13 – Espaces libres et plantations	17
Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	17
Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol	17
Article UA15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	18
Article UA16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	18
La zone « UB»	19
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	19
Article UB1 – Occupation et utilisation du sol interdites	19
Article UB2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	19

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	20
Article UB3 – Accès et voirie	20
Article UB4 – Desserte par les réseaux	21
Article UB5 – Caractéristiques des terrains	22
5.1 Il n'est pas fixé de règles.	22
Article UB6 – Implantation par rapport aux voies et <i>emprises</i> publiques	22
Article UB7 – Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>	22
Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	22
Article UB9 – <i>Emprise au sol</i>	22
Article UB10 – Hauteur des constructions	22
Article UB11 – Aspects extérieurs	23
Article UB12 – Stationnement des véhicules	24
Article UB13 – <i>Espaces libres</i> et plantations	24
Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol	25
Article UB15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	25
Article UB16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	25
La zone « 2AU »	26
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	30
Article 2AU1 – Occupation et utilisation du sol interdites	30
Article 2AU2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	30
Section2 : Conditions de l'occupation du sol	30
Article 2AU3 – Accès et voirie	30
Article 2AU4 – Desserte par les réseaux	30
Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains	30
Article 2AU6 – Implantation par rapport aux voies et <i>emprises</i> publiques	30
Article 2AU7 – Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>	30
Article 2AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	30
Article 2AU9 – <i>Emprise au sol</i>	31
Article 2AU10 – Hauteur des constructions	31
Article 2AU11 – Aspects extérieurs	31
Article 2AU12 – Stationnement des véhicules	31
Article 2AU13 – <i>Espaces libres</i> et plantations	31

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	31
Article 2AU14 – Coefficient d'Occupation du Sol	31
Article 2AU15 – Performances énergétiques et environnementales	31
Article 2AU16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique	31
La zone « A »	32
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	32
Article A1 – Occupation et utilisation du sol interdites	32
Article A2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	32
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	33
Article A3 – Accès et voirie	33
Article A4 – Desserte par les réseaux	34
Article A5 – Caractéristiques des terrains	35
Article A6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	35
Article A7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	35
Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
Article A9 – Emprise au sol	35
Article A10 – Hauteur des constructions	35
Article A11 – Aspects extérieurs	35
Article A12 – Stationnement des véhicules	36
Article A13 – Espaces libres et plantations	36
Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	36
Article A14 – Coefficient d'Occupation du Sol	36
Article A15 – Performances énergétiques et environnementales	36
Article A16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique	37
La zone « N »	38
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	38
Article N1 – Occupation et utilisation du sol interdites	38
Article N2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	38
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	38
Article N3 – Accès et voirie	38
Article N4 – Desserte par les réseaux	38
Article N5 – Caractéristiques des terrains	38
Article N6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	38
Article N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	39

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	39
Article N9 – Emprise au sol	39
Article N10 – Hauteur des constructions	39
Article N11 – Aspects extérieurs	39
Article N12 – Stationnement des véhicules	39
Article N13 – Espaces libres et plantations	39
Section3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Article N14 – Coefficient d'Occupation du Sol	39
Article N15 – Performances énergétiques et environnementales	39
Article N16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique	39
Lexique	42
Cahier de recommandations pour les stationnements	47

TITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

DOMAINE D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, **affouillements** ou **exhaussements** des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS À L'OCCUPATION DES SOLS

LE CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R 111-1-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'urbanisme. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables :

- ✓ R 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique

- ✓ R 111-4 relatif à la conservation des sites ou des vestiges archéologiques

- ✓ R 111-15 relatif à l'environnement

- ✓ R 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains

- ✓ L 111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village

- ✓ L 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies

- ✓ L 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments

- ✓ L 421-3 relatif aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public

- ✓ L 421-4 relatif aux terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique

- ✓ L 421-5 relatif aux réseaux publics de distribution d'eau d'électricité ou d'assainissement

LE CODE RURAL

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles L 126-1 et R 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AUTRES RÉGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

La zone UA correspond à l'espace bâti ancien

La zone UAa correspond à l'emplacement de la maison de retraite

La zone UB correspond à l'espace bâti plus récent

La zone UBx correspond à une zone où se situe une ligne à tension

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme

La zone A est la zone agricole

La zone N est une zone naturelle et forestière

La zone NJ est une zone de jardin

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

DÉROGATION

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

ADAPTATIONS JUSTIFIÉES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des **constructions** avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 7 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

DESTRUCTION D'ÉLÉMENTS DE PAYSAGES IDENTIFIÉS

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU par le zonage N de protection des espaces naturels, en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles R 421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE 8 : STATIONNEMENT

LOCALISATION ET NOMBRE

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement < ou égal à 2 pièces	1.5 place par logement
Collectif et logement > ou égal à 3 pièces	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage
Locatif aidé	1 place par logement
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
Equipement	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	50% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Activités	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

MODALITÉ PRATIQUES DU CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcul au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

LES 16 ARTICLES RÉGLEMENTÉS POUR CHAQUE ZONE

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces à planter

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

LA ZONE UA RÉGLEMENTE LE CENTRE ANCIEN DE LA COMMUNE

La zone UAa est un sous secteur de la zone UA, elle concerne l'activité d'une maison de retraite.

La zone UA et UAa est impactée par le risque aléa fort « retrait et gonflement de l'argile ». Des prescriptions particulières doivent être mises en place.

La zone a en son sein des éléments remarquables définis à l'article L.123.1.5.III-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :

- ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
- ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
- ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance

1.2 Les constructions à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 300 m² ou d'une surface de vente supérieure à 200 m².

1.3 Les établissements industriels et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976

1.4 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.

1.5 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges ou de dépôt

1.7 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.

2.2 Les entrepôts liés à une activité non nuisante et compatible avec la destination de la zone.

2.3 Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.

2.4 Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,

- 2.5 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- 2.6 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.
- 2.7 Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- 2.8 Les constructions et les installations agricoles

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- 3.4 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés

VOIRIE

- 3.5 Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres de largeur d'**emprise** en voie double sens et 5 mètres en voie sens unique
- 3.6 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.
- 3.7 Les sentiers piétons existants doivent être conservés.
- 3.8 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et

règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur. Les constructions inhérentes aux activités grosses consommatrices d'eau ne sont pas autorisées à se raccorder au réseau public, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs ou renforcement techniques permettant de les raccorder.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Les eaux usées non domestiques ne pourront être admises dans le réseau public de collecte qu'à la condition que leur raccordement soit autorisé par la collectivité. Dans ce cas, une convention spéciale de déversement fixera les termes de l'accord.
- 4.4 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- 4.5 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées domestiques à l'intérieur d'une même parcelle.
- 4.6 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.
- 4.7 L'infiltration sur le **terrain** sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :
- ✓ de puits d'infiltration agréé
 - ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales avec une capacité maximum de 3000 litres

RÉSEAUX DIVERS

- 4.8 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.
- 4.9 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.

COLLECTE DES DÉCHETS

- 4.10 Pour toute construction nouvelle à **destination** d'habitation collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

ARTICLE UA5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

- 6.2 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en **retrait** d'au moins 3 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie en cas d'impossibilité technique
- 6.3 Si la construction projetée jouxte une ou plusieurs autre(s) construction(s) existante (s), elle doit être implantée dans le prolongement de la **façade** d'une des constructions existantes.
- 6.4 Les **extensions** et les **annexes** (garages, **abris de jardin**, bûché...) des constructions à usage d'habitation existantes s'implanteront selon les dispositions du 6.2 ou en continuité de la construction existante.
- 6.5 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'**alignement** ou de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 7.2 Les constructions doivent être édifiées soit
- ✓ sur une limite séparative latérale, alors une marge de 3 mètres devra être maintenue avec la limite séparative ne supportant pas la construction.
 - ✓ sur deux **limites séparatives**
 - ✓ En cas de non contiguïté, avec les limites séparatives, une marge de 3 mètres devra être maintenue.
- 7.3 Les **extensions** situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 mètres des **limites séparatives**, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1 Sur un même **terrain**, la distance entre deux **constructions** dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.
- 8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Dans toute la zone UA sauf le secteur UAa

- 9.1 L'**emprise au sol** de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs **annexes** ne doivent pas dépasser 50 % de la surface totale du **terrain**.
- 9.2 L'**emprise au sol** peut être portée à 80 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées, que ce soit en implantation unique ou en complément de la **construction principale** à usage d'habitation.
- 9.3 L'**extension** de faible importance des immeubles existants non conformes aux règles du présent PLU est autorisée sous réserve que l'**extension** projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la **surface de plancher** réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

Dans le secteur UAa

9.1 L'**emprise au sol** de l'ensemble des constructions ne doivent pas dépasser 80 % de la surface totale du **terrain**.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone UA sauf le secteur UAa

10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10.2 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers...), dans le respect des sites urbains et naturels.

10.3 La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m50 à l'égout de toit.

10.4 La **hauteur** maximale des constructions **annexes** non **contiguës** à la **construction principale** (garage, **abri de jardin**, bûché...) est fixée à 2m50 à l'égout de toit.

Dans le secteur UAa

10.5 La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage

10.6 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10.7 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers...), dans le respect des sites urbains et naturels.

ARTICLE UA11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

ASPECT GENERAL

11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Les règles édictées à l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessous.

11.3 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

11.4 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.

11.5 Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatisation...) ne doivent pas être visibles en façade sur rue, excepté en cas d'impossibilité technique. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

11.6 Les sous-sols sont interdits

ASPECT

- 11.7 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.
- 11.8 L'aspect des constructions devra respecter le nuancier élaboré par le CAUE de l'Oise
- 11.9 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 11.10 Les parties de sous sol et/ou soubassement apparentes doivent être traitées

Sont interdits :

- 11.11 Les tôles galvanisées non peintes.
- 11.12 Les briques creuses et les carreaux de plâtre employés à nu
- 11.13 Les décors de **façades** surabondants

TOITURES

- 11.14 Pour les bâtiments sur rue, le faitage du volume principal sera placé parallèlement à la voie.
- 11.15 Les toitures des constructions à usage d'habitation seront inclinées au minimum à 40° sur l'horizontale, exceptée pour les toitures végétalisées
- 11.16 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique, les bâtiments à usage d'activités et entrepôts ne sont pas concernés par cette règle.
- 11.17 Les toitures doivent être recouvertes soit:
- ✓ de tuiles
 - ✓ d'ardoise
 - ✓ de shingle
- Exceptées pour les toitures végétalisées.
- 11.18 Les toitures des bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts seront réalisés soit :
- ✓ Ardoise synthétique
 - ✓ Bac acier
 - ✓ Plaque de fibro ciment ondulé dans la masse et de couleur ardoise ou tuile

LA COUVERTURE ET LES INSTALLATIONS LIÉES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

- 11.19 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables non visible de la rue (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées**) sont autorisées.
- 11.20 Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

LES OUVERTURES

- 11.21 Le **faitage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.
- 11.22 Les fenêtres donnant sur rue seront plus hautes que larges
- 11.23 Les fenêtres de toit à double pans sont interdites en façade sur rue
- 11.24 Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice.

- 11.25 En façade avant, un alignement des baies d'un étage sur l'autre devra être respecté.
- 11.26 En façade sur rue, les encadrements de portes et de fenêtres en pierre devront être laissés apparents. Les portes charretières, les linteaux droits ou cintrés des portes de granges, les éléments sculptés et les clefs de voûte datées devront être conservés et non dissimulés.

CLÔTURES

- 11.27 En façade principale, la **hauteur** des clôtures est limitée à 2m50 mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.28 En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m50.
- 11.29 En cas de construction de muret, la hauteur de celui-ci sera de 1m20 maximum et surmonté d'un dispositif de clairevoie
- 11.30 En façade sur rue, les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites
- 11.31 Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

LES VÉRANDAS

- 11.32 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en façade principale.

LES MENUISERIES

- 11.33 Les menuiseries, quels que soient leurs modèles, ainsi que les volets roulants resteront ou seront posés en ménageant un tableau. Les systèmes de volets roulants ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- 11.34 Les couleurs des menuiseries se rapprocheront de celles préconisées dans le nuancier élaboré par le CAUE de l'Oise.
- 11.35 Les volets et persiennes existants devront être conservés, et au besoin être restaurés pour retrouver l'aspect originel.

DIVERS

- 11.36 Les paraboles et les récepteurs télévisuels seront interdits en façade et devront obligatoirement être posés en toiture.
- 11.37 Les sorties de chaudières à ventouse seront interdites en façade sur rue.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1 Se référer à l'article 8 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATIONS DE PLANTER

- 13.1 Les **espaces restés libres** après implantation des constructions et les aires de stationnement doivent rester perméables, être entretenus et faire l'objet d'un traitement paysager. Ce traitement sera privilégié dans sa voie végétale.
- 13.2 Pour les constructions à usage d'habitation, 20 % au moins de la surface du **terrain** doit être plantée et un arbre de haute tige sera planté par tranche de 200 m² de **terrain**.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE « UB » CORRESPOND A UNE ZONE DH'ABITAT MELANGEANT L'HABITAT RECENT ET PLUS ANCIEN

La zone UB est caractérisée par un bâti récent, implanté en retrait d'emprise publique et en maintenant des marges par rapport aux limites séparatives.

La zone UBx correspond à l'emprise de la servitude publique liée à la présence de la ligne électrique.

La zone UB et UBx est impactée par le risque aléa fort « retrait et gonflement de l'argile ». Des prescriptions particulières doivent être mises en place.

La zone a en son sein des éléments remarquables définis à l'article L.123.1.5.III-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :

- ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
- ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
- ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance

1.2 Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 300 m² ou d'une surface de vente supérieure à 200 m².

1.3 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.

1.4 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges ou de dépôt

1.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.

1.7 Les établissements industriels et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976

1.8 Les bâtiments à usage agricole

1.9 Les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts

1.10 Les dépôts de véhicules

ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- 2.3 Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
- 2.4 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- 2.5 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.
- 2.6 Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article U1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :

- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
- ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
- ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.

3.4 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers balisés.

VOIRIE

3.5 Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres de largeur d'**emprise** en voie à double sens et 5 mètres en voie à sens unique

3.6 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.

3.7 Les sentiers piétons existants doivent être conservés.

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

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur. Les constructions inhérentes aux activités grosses consommatrices d'eau ne sont pas autorisées à se raccorder au réseau public, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs ou renforcement techniques permettant de les raccorder.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Eaux usées domestiques et non domestiques

4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 Les eaux usées non domestiques ne pourront être admises dans le réseau public de collecte qu'à la condition que leur raccordement soit autorisé par la collectivité. Dans ce cas, une convention spéciale de déversement fixera les termes de l'accord.

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

Eaux pluviales

4.5 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées domestiques à l'intérieur d'une même parcelle.

4.6 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

4.7 L'infiltration sur le **terrain** sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :

- ✓ de puits d'infiltration agréé
- ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales avec une capacité maximum de 3000 litres

RÉSEAUX DIVERS

4.8 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

COLLECTE DES DÉCHETS

4.9 Pour toute construction nouvelle à **destination** d'habitation collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

ARTICLE UB5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 6.2 Les constructions doivent être implantées en **retrait** d'au moins 5 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie en cas d'impossibilité technique
- 6.3 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'**alignement** ou de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 7.2 Les constructions doivent être édifiées soit
- ✓ sur une limite séparative latérale, alors une marge de 3 mètres devra être maintenue avec la limite séparative ne supportant pas la construction.
 - ✓ En cas de non contiguïté, avec les limites séparatives, une marge de 3 mètres devra être maintenue.
- 7.3 Les **extensions** situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 mètres des **limites séparatives**, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1 Sur un même **terrain**, la distance entre deux **constructions** dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.
- 8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'**emprise au sol** de l'ensemble des constructions ne doivent pas dépasser 30% de la surface totale du **terrain**.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone UB

- 10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.2 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- 10.3 La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m50 à l'égout de toit.

10.4 La **hauteur** maximale des constructions **annexes** non **contiguës** à la **construction principale** (garage, **abri de jardin**, bûché...) est fixée à 2m50 à l'égout de toit.

De plus dans le secteur UBx

10.5 Il est rappelé que la hauteur maximale fixée ci-dessus doit satisfaire aux conditions de distribution d'énergie électrique et notamment aux distances de sécurité entre les conducteurs surplombant le terrain et la construction projetée. La distance de sousplomb en 225kV est de 4.70m.

ARTICLE UB11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

ASPECT GENERAL

- 11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2 Les règles édictées à l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessous.
- 11.3 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
- 11.4 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.
- 11.5 Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatisation...) ne doivent pas être visibles en façade sur rue, excepté en cas d'impossibilité technique. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.
- 11.6 Les sous-sols sont interdits

ASPECT

- 11.7 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.
- 11.8 L'aspect des constructions devra respecter le nuancier élaboré par le CAUE de l'Oise
- 11.9 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 11.10 Les parties de sous sol et/ou soubassement apparentes doivent être traitées

Sont interdits :

- 11.11 Les tôles galvanisées non peintes.
- 11.12 Les briques creuses et les carreaux de plâtre employés à nu
- 11.13 Les décors de **façades** surabondants

TOITURES

- 11.14 Les toitures des constructions à usage d'habitation seront inclinées au minimum à 40° sur l'horizontale, exceptée pour les toitures végétalisées
- 11.15 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique, les bâtiments à usage d'activités et entrepôts ne sont pas concernés par cette règle.
- 11.16 Les toitures doivent être recouvertes soit:

- ✓ de tuiles
- ✓ d'ardoise
- ✓ de shingle

exceptées pour les toitures végétalisées.

LA COUVERTURE ET LES INSTALLATIONS LIÉES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

- 11.17 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées**) sont autorisées.
- 11.18 Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

LES OUVERTURES

- 11.19 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.
- 11.20 Les fenêtres donnant sur rue seront plus hautes que larges
- 11.21 Les fenêtres de toit à double pans sont interdites en façade sur rue
- 11.22 Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice.
- 11.23 En façade avant, un alignement des baies d'un étage sur l'autre devra être respecté.

CLÔTURES

- 11.24 La **hauteur** des clôtures est limitée à 2m au maximum mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.25 En cas de construction de muret, la hauteur de celui-ci sera de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif de clairvoie
- 11.26 Les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites
- 11.27 Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

LES VÉRANDAS

- 11.28 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en façade principale.

LES MENUISERIES

- 11.29 Les menuiseries, quels que soient leurs modèles, ainsi que les volets roulants resteront ou seront posés en ménageant un tableau. Les systèmes de volets roulants ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- 11.30 Les couleurs des menuiseries se rapprocheront de celles préconisées dans le nuancier en élaboré par le CAUE de l'Oise.

DIVERS

- 11.31 Les paraboles et les récepteurs télévisuels seront interdits en façade et devront obligatoirement être posés en toiture.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1 Se référer à l'article 8 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATIONS DE PLANTER

13.3 Les **espaces** restés **libres** après implantation des constructions et les aires de stationnement doivent rester perméables, être entretenus et faire l'objet d'un traitement paysager. Ce traitement sera privilégié dans sa voie végétale.

13.4 Pour les constructions à usage d'habitation, 20 % au moins de la surface du **terrain** doit être plantée et un arbre de moyenne ou haute tige sera planté par tranche de 200 m² de **terrain**.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.2 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE « UX » EST UNE ZONE DEDIEE A L'ACTIVITE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UX2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les constructions et installation à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- 2.2 Les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.3 Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien, ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- 2.4 Les constructions à usage de bureau qui constituent le complément administratif technique ou commercial des établissements autorisés.
- 2.5 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- 3.4 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés

VOIRIE

- 3.5 La desserte sera organisée à partir d'une voirie principale ne présentant qu'un seul accès sur la RD 76.
- 3.6 Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres de largeur d'**emprise** en voie double sens et 5 mètres en voie sens unique
- 3.7 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.
- 3.8 Les sentiers piétons existants doivent être conservés.
- 3.9 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UX4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur. Les constructions inhérentes aux activités grosses consommatrices d'eau ne sont pas autorisées à se raccorder au réseau public, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs ou renforcement techniques permettant de les raccorder.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Les eaux usées non domestiques ne pourront être admises dans le réseau public de collecte qu'à la condition que leur raccordement soit autorisé par la collectivité. Dans ce cas, une convention spéciale de déversement fixera les termes de l'accord.
- 4.4 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- 4.5 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées domestiques à l'intérieur d'une même parcelle.
- 4.6 En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- 4.7 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.
- 4.8 L'infiltration sur le **terrain** sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :
 - ✓ de puits d'infiltration agréé
 - ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales avec une capacité maximum de 3000 litres

RÉSEAUX DIVERS

4.9 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

4.10 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.

COLLECTE DES DÉCHETS

4.11 Pour toute construction nouvelle à **destination** d'habitation collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

ARTICLE UX5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en **retrait** d'au moins 5 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie en cas d'impossibilité technique

6.2 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de l'emprise de la RD n°76

ARTICLE UX7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées avec une marge de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Sur un même **terrain**, la distance entre deux **constructions non contigües** doit être au moins égale à 4m

8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE UX9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10.2 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers...), dans le respect des sites urbains et naturels.

10.3 La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m au faitage

ARTICLE UX11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

ASPECT GENERAL

11.1 Le permis de construire peut-être refuser ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

11.3 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.

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

ASPECT

11.5 Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits

11.6 L'utilisation du béton est autorisée pour les bâtiments à usage d'activité.

11.7 L'aspect des constructions à usage d'habitation devra respecter le nuancier élaboré par le CAUE de l'Oise

11.8 Les bâtiments à usage d'activité seront réalisés soit en profilés divers soit en bois traité

11.9 Les clôtures pleines réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites.

ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Se référer à l'article 8 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les **espaces** restés **libres** après implantation des constructions et les aires de stationnement doivent rester perméables, être entretenus et faire l'objet d'un traitement paysager. Ce traitement sera privilégié dans sa voie végétale.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur.

ARTICLE UX16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE « 1AU » EST LA ZONE DE PROJET A LONG TERME

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :

- ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
- ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
- ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance

1.2 Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 300 m² ou d'une surface de vente supérieure à 200 m².

1.3 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.

1.4 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges ou de dépôt

1.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.

1.7 Les établissements industriels et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976

1.8 Les bâtiments à usage agricole

1.9 Les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts

1.10 Les dépôts de véhicules

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.

2.2 Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.

2.3 Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,

- 2.4 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- 2.5 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.
- 2.6 Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article U1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- 2.7 Tout projet de construction est soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- 3.4 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers balisés.

VOIRIE

- 3.5 Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres de largeur d'**emprise** en voie à double sens et 5 mètres en voie à sens unique
- 3.6 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.
- 3.7 Les sentiers piétons existants doivent être conservés.
- 3.8 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur. Les constructions inhérentes aux activités grosses consommatrices d'eau ne sont pas autorisées à se raccorder au réseau public, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs ou renforcement techniques permettant de les raccorder.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Les eaux usées non domestiques ne pourront être admises dans le réseau public de collecte qu'à la condition que leur raccordement soit autorisé par la collectivité. Dans ce cas, une convention spéciale de déversement fixera les termes de l'accord.
- 4.4 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.5 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées domestiques à l'intérieur d'une même parcelle.
- 4.6 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.
- 4.7 L'infiltration sur le **terrain** sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :
- ✓ de puits d'infiltration agréé
 - ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales avec une capacité maximum de 3000 litres

RESEAUX DIVERS

4.8 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

COLLECTE DES DÉCHETS

4.9 Pour toute construction nouvelle à **destination** d'habitation collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

6.2 Les constructions doivent être implantées en **retrait** d'au moins 5 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie en cas d'impossibilité technique

6.3 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

7.2 Les constructions doivent être édifiées soit

- ✓ sur une limite séparative latérale, alors une marge de 3 mètres devra être maintenue avec la limite séparative ne supportant pas la construction.
- ✓ En cas de non contigüité, avec les limites séparatives, une marge de 3 mètres devra être maintenue.

7.3 Les **extensions** situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 mètres des **limites séparatives**, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Sur un même terrain, la distance entre 2 constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30 M2 doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres.

8.2 Les saillies (balcons,...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.2 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- 10.3 La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m50 à l'égout de toit.
- 10.4 La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garage, abri de jardin, bûché,...) est fixée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

- 11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2 Les règles édictées à l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessous.
- 11.3 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
- 11.4 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.
- 11.5 Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatisation...) ne doivent pas être visibles en façade sur rue, excepté en cas d'impossibilité technique. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.
- 11.6 Les sous-sols sont interdits

ASPECT

- 11.7 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.
- 11.8 L'aspect des constructions devra respecter le nuancier élaboré par le CAUE de l'Oise
- 11.9 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profils divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 11.10 Les parties de sous sol et/ou soubassement apparentes doivent être traitées

Sont interdits :

- 11.11 Les tôles galvanisées non peintes.
- 11.12 Les briques creuses et les carreaux de plâtre employés à nu
- 11.13 Les décors de **façades** surabondants

TOITURES

11.14 Les toitures de constructions à usage d'habitation seront inclinées au minimum à 40° sur l'horizontale, excepté pour les toitures végétalisées.

11.15 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et reconstructions à l'identique, les bâtiments à usage d'activités et d'entrepôts ne sont pas concernés par cette règle.

11.16 Les toitures doivent être recouvertes soit :

- / De tuiles
- / D'ardoise
- / De shingle

Excepté pour les toitures végétalisées.

RENOUVELABLES

11.17 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées**) sont autorisées.

11.18 Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

LES OUVERTURES

11.19 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.

11.20 Les fenêtres donnant sur rue seront plus hautes que larges

11.21 Les fenêtres de toit à double pans sont interdites en façade sur rue

11.22 Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice.

11.23 En façade avant, un alignement des baies d'un étage sur l'autre devra être respecté.

CLÔTURES

11.24 La **hauteur** des clôtures est limitée à 2m au maximum mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.

11.25 En cas de construction de muret, la hauteur de celui-ci sera de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif de clairvoie

11.26 Les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites

11.27 Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

LES VÉRANDAS

11.28 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en façade principale.

LES MENUISERIES

11.29 Les menuiseries, quels que soient leurs modèles, ainsi que les volets roulants resteront ou seront posés en ménageant un tableau. Les systèmes de volets roulants ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

11.30 Les couleurs des menuiseries se rapprocheront de celles préconisées dans le nuancier en élaboré par le CAUE de l'Oise.

DIVERS

11.31 Les paraboles et les récepteurs télévisuels seront interdits en façade et devront obligatoirement être posés en toiture.

ARTICLE 1AU12– STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Se référer à l'article 8 « stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AU13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATIONS DE PLANTER

13.3 Les **espaces** restés **libres** après implantation des constructions et les aires de stationnement doivent rester perméables, être entretenus et faire l'objet d'un traitement paysager. Ce traitement sera privilégié dans sa voie végétale.

13.4 Pour les constructions à usage d'habitation, 20 % au moins de la surface du **terrain** doit être plantée et un arbre de moyenne ou haute tige sera planté par tranche de 200 m² de **terrain**.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur.

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE « A » CORRESPOND A LA ZONE AGRICOLE

La zone a en son sein des éléments remarquables définis à l'article L.123.1.5.III-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article A2.
- 1.2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou d'industrie
- 1.3 Les constructions d'entrepôts non agricoles
- 1.4 Les garages collectifs et le stationnement de caravanes
- 1.5 Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 1.6 Les caravanes isolées
- 1.7 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.
- 1.9 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition quelles soient implantées selon les règles d'éloignement qui s'imposent à elles, sauf dans le cadre de leur remise aux normes
- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être en lien avec l'activité agricole.
- 2.3 Les entrepôts, hangars, constructions et équipements à condition d'être nécessaires aux installations agricoles ou forestières
- 2.4 Les bâtiments et installations **annexes** (garage, **abri de jardin...**) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 2.5 L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existantes.
- 2.6 Les dépôts d'hydrocarbures liés à l'activité agricole. (Dans la limite d'un siège d'exploitation)
- 2.7 La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du siège d'exploitation.

- 2.8 Les constructions à usage de bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et intégrées dans l'enceinte même du siège d'exploitation.
- 2.9 La reconstruction à l'identique jusqu'à égalité de surface des constructions existantes, non conformes au caractère de la zone, détruites ou démolies depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.
- 2.10 Les extensions des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 20% de la surface de plancher
- 2.11 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une activité agricole à condition d'être construites à proximité d'un siège d'exploitation agricole, et simultanément ou postérieurement au dit siège d'exploitation agricole
- 2.12 Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone
- 2.13 Les articles A6, A7 et A10 ne s'appliquent pas :
- ✓ Aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante,
 - ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
 - ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions ou **terrains** desservis
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
 - ✓ aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

VOIRIE

- 3.3 Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 3.4 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.
- 3.5 Les sentiers piétons repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USÉES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.3 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.4 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations autonomes doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.
- 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

EAUX PLUVIALES

- 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.7 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent pas être évacuées sans inconvénient ni risque en milieu naturel, vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé) ou vers un dispositif récupérateur d'eau pluviale.
- 4.8 Tout aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales lié à l'absence ou l'insuffisance des réseaux est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au **terrain** ou à la construction.

RÉSEAUX DIVERS

- 4.9 Lorsque les lignes électriques et de télécommunications sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également, excepté en cas de rénovation ou de reconstruction à l'identique.

COLLECTE DES DÉCHETS

4.10 Pour toute construction liée à l'agritourisme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé.

ARTICLE A5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET *EMPRISES* PUBLIQUES

6.1 Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 10m par rapport à l'emprise publique ou privée.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX *LIMITES SÉPARATIVES*

7.1 En cas de non contiguïté avec la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Sur un même terrain, les constructions seront implantées :

- ✓ En contiguïté (constructions accolées)
- ✓ En maintenant une marge minimale de 8m entre chaque construction

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A10 – *HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

10.1 La *hauteur* des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 mètres au faîtage depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

10.2 La *hauteur* maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6.50m à l'égout de toit.

10.3 La *hauteur* maximale des constructions *annexes* non *contiguës* à la *construction principale* est fixée à 2m50 à l'égout de toit.

10.4 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps et autre superstructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE A11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

ASPECT GENERAL

11.1 Les *murs-pignons* doivent être traités avec le même soin que les *façades principales*.

11.2 En cas de pente supérieure à 5 %, les *rez-de-jardin* sont autorisés.

11.3 L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

ASPECT

11.4 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.

11.5 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

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

Sont interdits :

- ✓ Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- ✓ Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants,
- ✓ Les effets de rayure et de fort contraste,

TOITURE

11.7 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées**) sont autorisées.

CLÔTURES

11.8 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.2 Se référer à l'article 8 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les essences utilisées seront locales.

13.2 Les haies, arbres, mares ... seront préservés autant que possible pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments.

13.3 Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.

13.4 Une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

16.1 Il n'est pas fixé de règle

APRES

LA ZONE « N » CORRESPOND A LA ZONE NATURELLE

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

La zone a en son sein des éléments remarquables définis à l'article L.123.1.5.III-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

EST INTERDIT :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2.
- 1.2 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.
- 2.2 Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable.
- 2.3 Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.4 Les postes d'observation de la faune.
- 2.5 Les constructions liées aux activités de chasse.
- 2.6 Les abris pour animaux
- 2.7 L'extension des constructions existantes dans une limite de 20% de la surface de plancher
- 2.8 Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics pour lesquels il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13, sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1 Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent avoir un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale est fixée à 6m au faîtage.

10.2 Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

11.2 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.2 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.2 Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.2 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

16.1 Il n'est pas fixé de règle

LA ZONE « NJ » EST DEDIEE AUX ZONE DE JARDINS ET/OU DE VERGERS

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NJ1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

EST INTERDIT :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article NJ2.
- 1.2 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

ARTICLE NJ2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable.
- 2.2 Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.3 Les postes d'observation de la faune.
- 2.4 Seules les installations d'une superficie de 20 m² maximum seront autorisées
- 2.5 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NJ3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1 Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE NJ4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NJ5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NJ6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions doivent être en recul d'au moins 3m.

ARTICLE NJ7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE NJ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NJ9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NJ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale est fixée à 6m au faîtage.
- 10.2 Cet article ne concerne pas les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NJ11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

- 11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

CLÔTURES

- 11.2 Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée d'un grillage implanté à un mètre en recul de l'alignement. L'ensemble ne peut excéder une hauteur maximum de 1.50m.
- 11.3 Pour les propriétés situées en angle de voie et de virage, la hauteur des haies pourra être limitée à 0.80m afin d'assurer la visibilité et pour raison de sécurité.

ANNEXE

- 11.4 Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdites.

ARTICLE NJ12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NJ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NJ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NJ15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1 Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE NJ16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

- 16.1 Il n'est pas fixé de règle

LEXIQUE

ABRI DE JARDIN :

Construction annexe destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Les usages d'habitation et d'activités y sont interdits.

ACCÈS DU TERRAIN :

Passage donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

AFFOUILLEMENT :

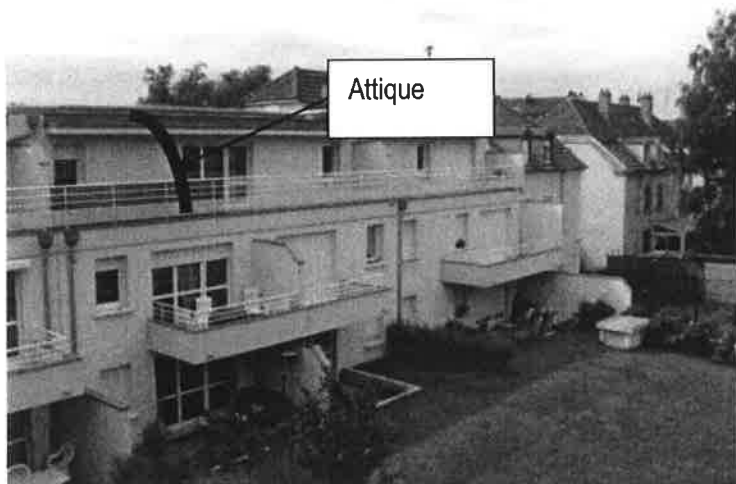
Les affouillements consistent à creuser le sol (terrassment par exemple).

ALIGNEMENT :

C'est la limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle est généralement matérialisée par un clôture de propriété.

ATTIQUE :

L'attique correspond à l'étage situé au dessus de la corniche, en retrait de la façade et permettant, le plus souvent, l'aménagement d'un balcon.



BAIE :

C'est une ouverture dans un mur et au travers il est possible de voir (fenêtre, porte, etc.). Ne sont donc pas considérées comme baie :

- les ouvertures en verres translucides ou en vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs
- les portes non vitrées

CONSTRUCTION ANNEXE :

Sont considérées comme construction annexe, les bâtiments situés sur la même unité foncière que la construction principale. Ils peuvent être implantés isolément (*non relié à la construction principale*) ou accolés sans être intégrés à cette dernière (*pas de création de nouvelle surface habitable*), entièrement clos ou non.

Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

CONSTRUCTION PRINCIPALE :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important en termes de gabarit dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CHIEN-ASSIS :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

CONTIGU :

La contiguïté est obtenue :

- Entre deux constructions lorsque les façades ou les pignons sont en contact l'un avec l'autre
Un portique, un porche ou un angle de construction... n'entraînent pas de contiguïté.
- Lorsqu'une construction touche directement la limite séparative d'une autre propriété.
- Lorsque deux terrains se jouxtent.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.):

Il s'agit du nombre maximal de mètres carrés de plancher hors œuvre pouvant être construits par mètre carré au sol. Exemple : un C.O.S. de 0.5 signifie 500 m² maxi de plancher pour une unité foncière de 1000 m².

DESTINATION (DES BÂTIMENTS) :

La destination est l'usage principal des constructions. Elle est parfois précisée comme suit :

Exemple : Construction « à usage d'habitation » ou construction « à usage d'activité » ou construction « à usage de stockage »...

La destination des bâtiments peut être modifiée si le présent règlement l'autorise. Dans ce cas, une construction à usage d'activité peut être aménagée en habitation.

Exemple : Un entrepôt transformé en loft ou un corps de ferme aménagé en hôtel...

DISPOSITIF D'OBTURATION :

Un dispositif d'obturation est un système qui permet de fermer la canalisation par déclenchement en cas de pollution accidentelle et d'arrêter l'écoulement des eaux usées. Ainsi, il évite à la substance polluante de se répandre dans les canalisations.

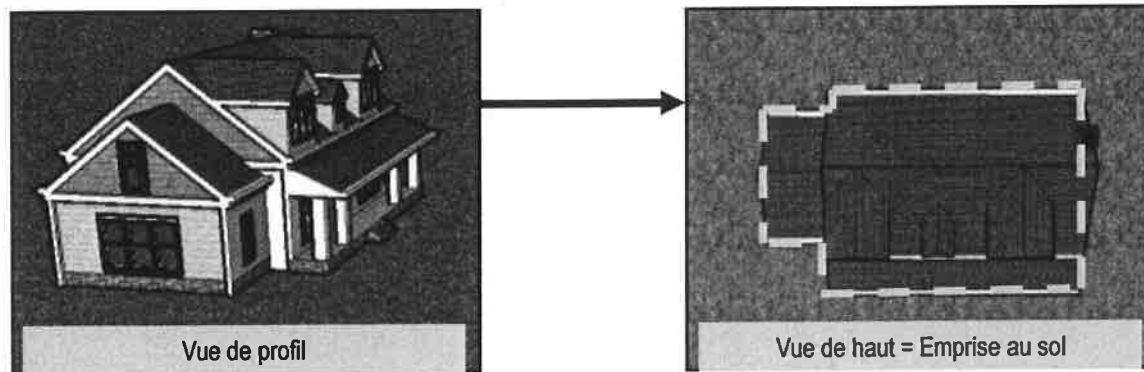
EMPRISE :

Elle correspond à la surface des terrains occupés par un usage particulier.

Exemple : L'emprise de la voirie inclue la bande de roulement, les fossés, les trottoirs...

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



EQUIPEMENT D'INTÉRÊT GÉNÉRAL :

Etablissement public ou privé dont la vocation est d'assurer une mission de service public ou au service de la population.

ESPACES LIBRES :

Espaces libres = Surface de l'unité foncière – surface des constructions (supérieures à 0.60m)

EXTENSION :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle est soit horizontale (*dans la continuité de la construction principale*) ou verticale (*surélévation de la construction*).

EXHAUSSEMENT :

Un exhaussement est une élévation du niveau initial. Dans le cas d'un terrain, il s'agit d'augmenter le niveau du terrain par des remblais par exemple.

FAÇADE, FAÇADE PRINCIPALE :

Ce sont les faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, saillies ...).

Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La « façade principale » du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

FAÎTAGE :

Ligne où deux pans de toiture aux pentes opposées se rejoignent. (cf la hauteur de construction)



Faîtage

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS :

C'est est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Exemple : chalet ou bungalow

HAUTEUR DE CONSTRUCTION (ART.10) :

Dimension verticale limite maximale des constructions, exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

LIMITE SÉPARATIVE :

Ligne commune, séparant le terrain d'assiette du projet et un autre terrain autre qu'une emprise publique ou une voie.

LISIÈRE :

La lisière est l'espace constituant la limite entre deux milieux.

Exemple : les premiers arbres d'un espace forestier.

La protection imposée dans le présent règlement répond aux soucis de protection de ces espaces et à la lutte contre l'établissement de lisières artificielles, reconstituées par l'homme mais ne prenant pas en compte les besoins des espèces végétales et animales.

LUCARNE :

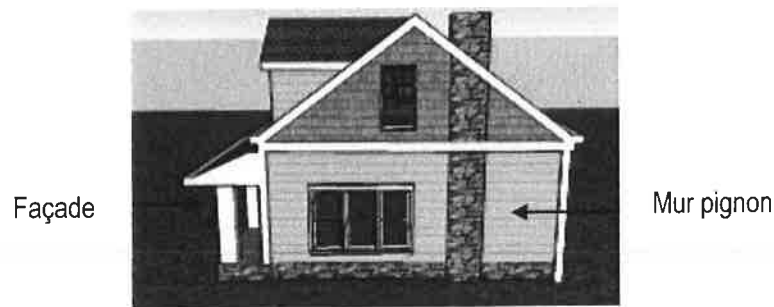
C'est une baie comprenant une ouverture verticale en saillie de la toiture, créant une vue directe. Les châssis à tabatière (type « Velux ») ne sont pas considérés comme des lucarnes.



La lucarne est en saillie par rapport à la toiture.

MUR PIGNON :

Mur extérieur réunissant les murs de façades. Il est souvent un des murs latéraux à la façade.



RECU : :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies.

RETRAIT :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant.

Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40cm de profondeur sont pris en compte.

REZ-DE-JARDIN :

Le rez-de-jardin correspond à une construction de plein pied sur un jardin : il n'y a donc pas d'étage, toutes les pièces de la construction étant sur le même niveau.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la parcelle ou un ensemble de parcelles cadastrales contiguës délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui l'entourent

TOIT TERRASSE, TOITURE-TERRASSE :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), accessible ou non. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

TOITURE VÉGÉTALISÉE :

Elle consiste à recouvrir d'un substrat un toit plat ou à pente faible (maximum 35° généralement). Les avantages de cette technique sont nombreux, parmi lesquels il est possible de citer :

- Des effets bénéfiques sur le climat, l'hygrométrie et sur la santé et le bien-être des habitants
- La reconstitution d'un maillage écologique et de corridors écologiques
- Un impact sur l'eau avec une filtration et une épuration biologique des eaux de pluies
- Une régulation des débits hydriques : la toiture végétalisée accumule l'eau dont une partie est utilisée par les plantes, une autre est évaporée et une autre évacuée par les canalisations avec un retard favorisant le bon écoulement.

TROP PLEIN :

Le trop-plein est un mécanisme de régulation de la hauteur de l'eau. Dans les réservoirs, il consiste en une ouverture placée à une certaine hauteur, permettant à l'eau de s'évacuer.

MODALITÉS PRATIQUES DU CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destination, le nombre de places se calcul au prorata de la SURFACE DE PLANCHER de chaque destination de construction.

REVÊTEMENTS

Les revêtements des stationnements seront privilégiés sous une forme perméable.

DIMENSIONS DES STATIONNEMENTS

Une moyenne de 25m² par place de stationnement doit être comptée.

STATIONNEMENT EN BATAILLE : PERPENDICULAIRE À LA VOIE

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m
- Recul minimum : 6m

STATIONNEMENT EN ÉPIS : ANGLE DE 45° PAR RAPPORT À LA VOIE

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m à la perpendiculaire
- Recul minimum : 3m40

STATIONNEMENT EN ÉPIS : ANGLE DE 60° PAR RAPPORT À LA VOIE

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m à la perpendiculaire
- Recul minimum : 3m80

STATIONNEMENT EN CRÉNEAU : PARALLÈLE À LA VOIE

- Largeur : 2m
- Longueur : 5m80
- Recul minimum : 3m

STATIONNEMENT POUR PERSONNE À MOBILITÉ RÉDUITE

- Surlargeur de 80cm libre de tout obstacle

STATIONNEMENT SITUÉS DANS UNE CONSTRUCTION NOUVELLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS POUR DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- Couverte et accessible depuis l'espace public et 1 m² par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER