

Commune de BERTHECOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

03 OCT. 2019

5a

RÈGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
ZONE UA.....	11
ZONE UB.....	20
ZONE UD.....	29
ZONE UE.....	36
ZONE UI.....	42
ZONE UP.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
ZONE 1AUM.....	53
ZONE 2AUH.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	62
ZONE A	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	69
ZONE N	70
ANNEXES.....	76

TITRE I

Dispositions générales

A - EFFETS DU PLU

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

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

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

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

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

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

PERMIS DE DEMOLIR

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

EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1^{er} septembre 2019)

Article L.152-1

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

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

Article L.152-2

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

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

DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1^{er} septembre 2019)

Article L.152-3

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

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

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

Article L.152-4

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

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

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

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

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

Article L.152-5

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. »

Article L.152-6

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

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

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

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

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

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

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil

d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %. »

B - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

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

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

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

↳ **Zone UA** : zone urbaine correspondant aux noyaux anciens de Berthecourt. Elle couvre les rues Robert Belleil, Bruneault, du Château, de l'Eglise, la section sud de la rue Désiré Millet, la section ouest de la rue du Maréchal Joffre, la section Est des rues Maupeou et du Général de Gaulle. En zone UA, le bâti est souvent implanté à l'alignement des voies, créant des ambiances de rue minérales. La définition de la zone UA vise à respecter le caractère patrimonial de la partie ancienne de Berthecourt, et à en affirmer le caractère.

↳ **Zone UB** : zone urbaine correspondant principalement aux secteurs où le bâti est mixte (mixité dans son ancienneté, dans son implantation, dans son aspect,...). Elle correspond à des secteurs du bourg ayant connu des développements successifs, et qui présentent une certaine hétérogénéité du bâti. Elle couvre notamment les rues Bernard Antoine Girard, Serge Vaculick, Curie, Bertine, de Longueuil, du Parisis Fontaine, Jules Ferry, Pasteur, les allées Pierre Levasseur et du 19 mars 1962, l'impasse du Moulin, la rive ouest de la rue de Villers, l'est de la rue du Maréchal Joffre, l'ouest de la rue du Général de Gaulle et les sections majoritairement résidentielles des rues de Hermes et du Stade.

↳ **Zone UD** : zone urbaine d'habitat diffus, correspondant à des extensions urbaines où le bâti est principalement de type pavillonnaire (implantation des constructions en retrait de l'alignement et d'au moins une limite séparative). Les ambiances y sont également végétales. Les secteurs concernés sont les rues de Brethel, Désiré Millet, Marius Renard, des Jardins, de la Cavée, des Roses, des Jasmins, des Œillets, de Beauvais, de Noailles, de Villers.

↳ **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique. Elle couvre le secteur situé entre les rues de Hermes et du Stade, qui accueille un garage Renault et prochainement une activité de paysagisme. Dans cette zone, l'objectif est de permettre le maintien et le développement des activités, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

↳ **Zone UI** : zone urbaine à vocation industrielle. Elle couvre le site COFRAP et la gare, la zone de la Croix Blanche et l'entreprise Ionbond située rue de Beauvais, à l'extrémité ouest du village.

↳ **Zone UP** : zone urbaine à vocation d'équipements publics. Elle couvre le pôle scolaire (qui regroupe également la salle des fêtes), ainsi que pour les espaces de loisirs situés rue du Stade (terrains de football et courts de tennis).

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

↳ Zone 1AUm : zone urbanisable dès l'approbation du PLU, à vocation mixte. Elle se situe entre les rues du Stade et de Hermes, dans le prolongement de la zone UE. L'objectif communal est d'y permettre l'accueil d'habitat et d'activités (commerces, services, etc.).

↳ Zone 2AUh : zone urbanisable après modification ou révision du PLU, à vocation principale d'habitat. Elle se situe entre les rues du Stade et de Hermes.

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

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

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

↳ Zone N : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N concerne principalement les vallées du Thérain, du Sillet et du Parisis, les coteaux, les versants animés et les principaux boisements. La zone N comprend deux secteurs particuliers :

- Secteur Nc (carrière) qui couvre le périmètre concerné par un projet d'exploitation de carrières,
- Secteur Nl (loisirs) qui couvre les terrains situés au nord de l'école, où la commune envisage des équipements légers de loisirs (parcours santé, jeux d'enfants, etc.) dans le but de maintenir un poumon vert à proximité du centre-bourg.

En outre, les documents graphiques font apparaître :

- les terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (document n°4),
- les murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments architecturaux particuliers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments protégés pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les haies ou alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs à l'intérieur desquels aucune construction n'est autorisée en application de l'article R.151-31(2°) du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs inconstructibles en raison de l'existence de risques (ruissellements) identifiés au titre de l'article R.151-31(2°) du Code de l'Urbanisme.
- les chemins ou tronçons de voie ne pouvant constituer un accès à des constructions nouvelles,

TITRE II

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

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

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

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

TITRE III

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Néanmoins, pour les terrains de moins de 300 m² supportant déjà une habitation, l'emprise au sol pourra être portée jusqu'à 150 m².

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

Hauteur

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

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

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

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement pris en considération est celui de la voie desservant la construction dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, une autre disposition peut être adoptée :

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

Dans les cas cités ci-avant, le retrait par rapport à l'alignement sera d'au moins 5 m.

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

Profondeur constructible

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions édifées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

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

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

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

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

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

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est conseillé de s'inspirer des recommandations contenues dans la plaquette des recommandations architecturales de la Communauté de Communes, document annexé au présent règlement.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

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

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

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles soient invisibles depuis la voie desservant la construction.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

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

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

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

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers de teinte d'une tonalité rappelant les matériaux traditionnels utilisés localement (brique, pierre),
- soit en bois traité,

- soit en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels.

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

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

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$). Elles présenteront 2 vantaux et 6 carreaux.

Cette disposition ne s'applique pas :

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

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles. L'emploi de la lasure est également admis. Les teintes devront respecter le nuancier de la charte architecturale du de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs respectant le nuancier de la charte architecturale du de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Les volets situés sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en alu, en bois ou en PVC imitation bois et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction,
- leur couleur respecte le nuancier de la charte architecturale du de la Communauté de Communes qui figure en annexe,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

Toitures

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

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

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

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

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

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés, à condition qu'ils soient placés à une distance minimale d'1 m de l'égout du toit.

Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

Clôtures sur rue

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

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,

- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,50 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

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

Elles pourront être doublées, à l'arrière, d'une haie composée exclusivement d'essences locales.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec la façade avant de la construction.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe. L'apparition de détails architecturaux (chaînage, soubassement,...) est exigée. Ils seront réalisés à partir de briques rouges en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire.

Autres clôtures

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

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

En limite de fonds de parcelles et en limite de la zone naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

Protections

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

Les éléments architecturaux particuliers identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit. Les volets battants, s'ils existent, doivent être maintenus. Toute modification de la façade devra respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction). La destruction volontaire d'éléments décoratifs présents sur les façades est interdite. Il est recommandé de consulter l'annexe "ELEMENTS PROTEGES" qui figure à la fin du présent règlement.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

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

Il conviendra d'éviter la période de reproduction des oiseaux lors des travaux d'entretien des éléments végétaux. Ainsi, les coupes devront être privilégiées au cours de la période de septembre à mars.

Sous-section IV - Stationnement

Les règles ci-dessous s'imposent y compris en cas de création de nouveaux logements et en cas de division de bâtiments existants.

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

La suppression d'une place de stationnement est interdite, sauf si la place supprimée est recrée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

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

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

- pour les constructions à usage de bureaux :

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

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

- pour les autres établissements à usage d'activités, à l'exception des constructions d'exploitation agricole, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'activité, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UA III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

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

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

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

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public, après accord du service gestionnaire. Le débit sera limité à 2L/s/ha.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Par ailleurs, dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique (plan n°5c) comme étant soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Emprise au sol

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

Néanmoins, pour les terrains de moins de 375 m² supportant déjà une habitation, l'emprise au sol pourra être portée jusqu'à 150 m².

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

Hauteur

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

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

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

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait compris entre 5 et 10 m par rapport à l'alignement.

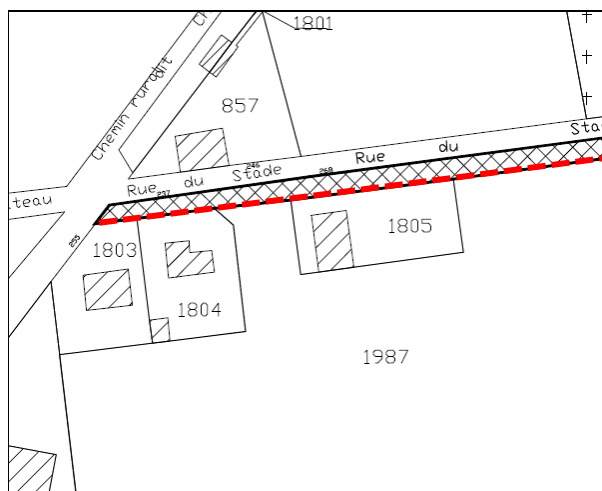
La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- dans le site n°1 faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans l'hypothèse d'une reconversion du site vers de l'habitat.

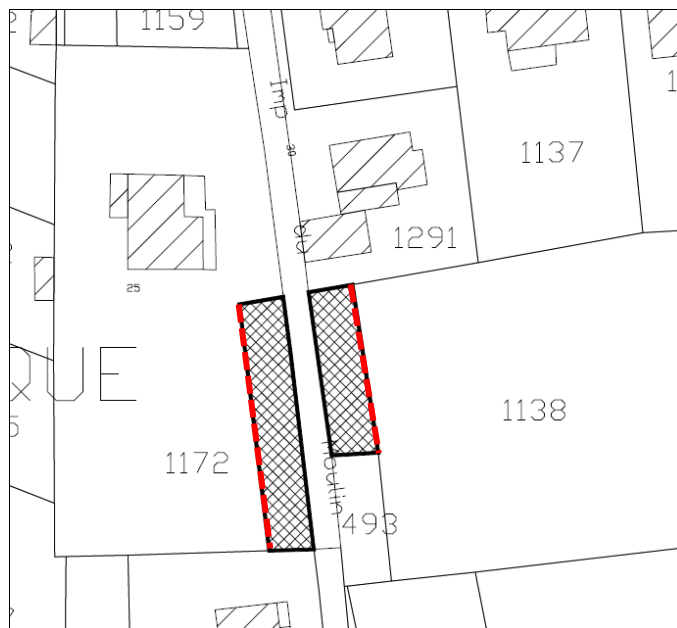
Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir document n°4).

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

Au niveau de la rue du Stade, compte tenu de la présence de l'emplacement réservé n°3, l'alignement à prendre en compte est la limite sud de l'emplacement réservé, en rouge sur le plan ci-dessous :



Au niveau de l'impasse du Moulin, compte tenu de la présence de l'emplacement réservé n°9, l'alignement à prendre en compte est constitué par les limites extérieures de l'emplacement réservé, en rouge sur le plan ci-dessous :



Profondeur constructible

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

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

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau.

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

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

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

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

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Il est conseillé de s'inspirer des recommandations contenues dans la plaquette des recommandations architecturales de la Communauté de Communes, document annexé au présent règlement.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

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

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

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles soient invisibles depuis la voie desservant la construction.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

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

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

Les teintes des menuiseries et des volets devront respecter le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers de teinte d'une tonalité rappelant les matériaux traditionnels utilisés localement (brique, pierre),
- soit en bois traité,
- soit en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels.

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

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

Toitures

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

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

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

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

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

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés, à condition qu'ils soient placés à une distance minimale d'1 m de l'égout du toit.

Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

Clôtures sur rue

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

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

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,50 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté d'une grille.
- soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec la façade avant de la construction et pourront être doublés, à l'arrière, d'une haie composée exclusivement d'essences locales.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Autres clôtures

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

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

En limite de fonds de parcelles et en limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition

partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade. Il est recommandé de consulter l'annexe "ELEMENTS PROTEGES" qui figure à la fin du présent règlement.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

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

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'aménagement des espaces libres doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir document n°4).

Il conviendra d'éviter la période de reproduction des oiseaux lors des travaux d'entretien des éléments végétaux. Ainsi, les coupes devront être privilégiées au cours de la période de septembre à mars.

Le fossé identifié au règlement graphique (plan n°5c) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est protégé pour des motifs écologiques. Ce fossé doit être maintenu. La destruction de la zone humide est interdite (notamment, les affouillements et les exhaussements sont interdits). Un unique accès pourra être créé par-dessus le fossé, à condition de préserver la continuité du fossé (mise en place d'une buse par exemple). Il est recommandé de consulter l'annexe "ELEMENTS PROTEGES" qui figure à la fin du présent règlement.

Sous-section IV - Stationnement

Les règles ci-dessous s'imposent y compris en cas de création de nouveaux logements et en cas de division de bâtiments existants.

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

La suppression d'une place de stationnement est interdite, sauf si la place supprimée est recrée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

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

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

- pour les constructions à usage de bureaux :

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

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

- pour les autres établissements à usage d'activités, à l'exception des constructions d'exploitation agricole, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

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

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

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

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

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'organisation du stationnement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir document n°4).

Pour les constructions à usage d'activité, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UB III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

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

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les accès doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir document n°4).

Voirie

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

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

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

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

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les principes de desserte doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir document n°4).

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public, après accord du service gestionnaire. Le débit sera limité à 2L/s/ha.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

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

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation desservies par la rue de la Cavée ou la rue des Œillels doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Emprise au sol

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

Néanmoins, pour les terrains de moins de 500 m² supportant déjà une habitation, l'emprise au sol pourra être portée jusqu'à 150 m².

Hauteur

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C ou R + 1.

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait compris entre 5 m et 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Profondeur constructible

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

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

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

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

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

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

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est conseillé de s'inspirer des recommandations contenues dans la plaquette des recommandations architecturales de la Communauté de Communes, document annexé au présent règlement.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les vérandas.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Les teintes des menuiseries et des volets devront respecter le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

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

Toitures

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

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

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

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

Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

Clôtures sur rue

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

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

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

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté d'une grille.
- soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec la façade avant de la construction et pourront être doublés, à l'arrière, d'une haie composée exclusivement d'essences locales.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Autres clôtures

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

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

En limite de fonds de parcelles et en limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

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

Il conviendra d'éviter la période de reproduction des oiseaux lors des travaux d'entretien des éléments végétaux. Ainsi, les coupes devront être privilégiées au cours de la période de septembre à mars.

L'élément identifié au règlement graphique (plan n°5c) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est protégé pour des motifs écologiques. Toute construction ou installation y est interdite. La destruction de la zone humide est interdite (notamment, les affouillements et les exhaussements sont interdits). Il est recommandé de consulter l'annexe "ELEMENTS PROTEGES" qui figure à la fin du présent règlement.

Sous-section IV - Stationnement

Les règles ci-dessous s'imposent y compris en cas de création de nouveaux logements et en cas de division de bâtiments existants.

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

La suppression d'une place de stationnement est interdite, sauf si la place supprimée est recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

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

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

- pour les constructions à usage de bureaux :

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

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'activité, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UD III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

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

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

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

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public, après accord du service gestionnaire. Le débit sera limité à 2L/s/ha.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ZONE UE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

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

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Emprise au sol

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

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que

souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

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

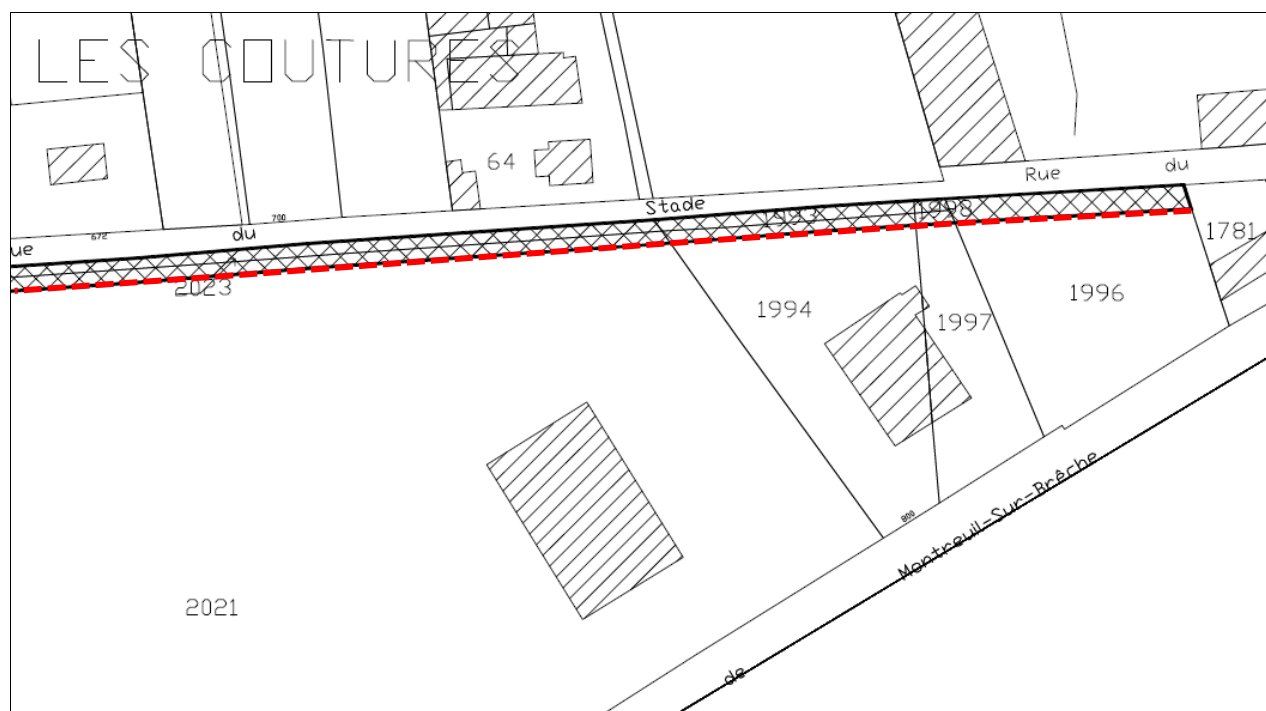
Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la RD n°125.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la rue du Stade. Au niveau de la rue du stade, compte tenu de la présence de l'emplacement réservé n°3, l'alignement à prendre en compte est la limite sud de l'emplacement réservé, en rouge sur le plan ci-dessous :



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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

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

Toitures

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

Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

Clôtures

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

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

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

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

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Il conviendra d'éviter la période de reproduction des oiseaux lors des travaux d'entretien des éléments végétaux. Ainsi, les coupes devront être privilégiées au cours de la période de septembre à mars.

Sous-section IV - Stationnement

Les règles ci-dessous s'imposent y compris en cas de division de bâtiments existants.

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :

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

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

- pour les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées :

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

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

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public, après accord du service gestionnaire. Le débit sera limité à 2L/s/ha.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ZONE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

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

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UI

Sont interdits :

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

De plus, dans le secteur identifié au titre de l'article R.151-31(2°) du Code de l'Urbanisme

Est interdite :

- toute construction.

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

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Emprise au sol

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

Hauteur

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

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

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Façades

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

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

Toitures

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

Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

Clôtures

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

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

En limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

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

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Il conviendra d'éviter la période de reproduction des oiseaux lors des travaux d'entretien des éléments végétaux. Ainsi, les coupes devront être privilégiées au cours de la période de septembre à mars.

L'élément identifié au règlement graphique (plan n°5c) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est protégé pour des motifs écologiques. Toute construction ou installation y est interdite. La destruction des Géraniums sanguins est interdite. Il est recommandé de consulter l'annexe "ELEMENTS PROTEGES" qui figure à la fin du présent règlement.

Sous-section IV - Stationnement

Les règles ci-dessous s'imposent y compris en cas de division de bâtiments existants.

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :

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

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

- pour les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées :

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

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

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UI III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

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

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

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

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public, après accord du service gestionnaire. Le débit sera limité à 2L/s/ha.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ZONE UP

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

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

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis que :

- les équipements d'intérêt collectif et les services publics (installations, aménagements et constructions).
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.
- l'aménagement d'équipements d'infrastructure liés à la voirie, aux transports et aux réseaux divers.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

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

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

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

Implantation des constructions

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

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les tôles non peintes sont interdites.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Il conviendra d'éviter la période de reproduction des oiseaux lors des travaux d'entretien des éléments végétaux. Ainsi, les coupes devront être privilégiées au cours de la période de septembre à mars.

Sous-section IV - Stationnement

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

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

SECTION UP III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public, après accord du service gestionnaire. Le débit sera limité à 2L/s/ha.

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AUM

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUm

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

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Par ailleurs, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Emprise au sol

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

Hauteur

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

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et de service public est limitée à 14 m au faîtage, soit R + 3.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C ou R + 2.

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

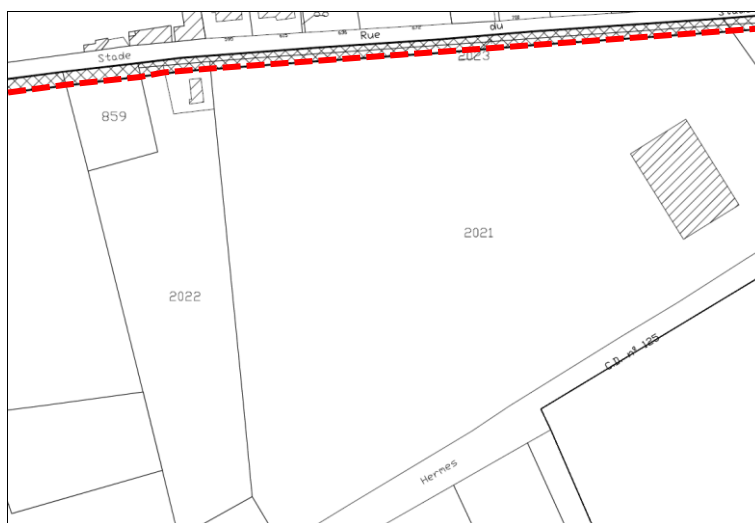
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les équipements d'intérêt collectif et de service public et les constructions à usage d'activité doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait compris entre 5 et 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Au niveau de la rue du Stade, compte tenu de la présence de l'emplacement réservé n°3, l'alignement à prendre en compte est la limite sud de l'emplacement réservé, en rouge sur le plan ci-dessous :



Profondeur constructible

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements d'intérêt collectif et de service public doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les autres constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

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

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

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

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est conseillé de s'inspirer des recommandations contenues dans la plaquette des recommandations architecturales de la Communauté de Communes, document annexé au présent règlement.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

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

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

Toitures

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

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

Sous-sols

Les sous-sols ne sont autorisés que pour les équipements publics.

Clôtures

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

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

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

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté d'une grille.
- soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec la façade avant de la construction et pourront être doublés, à l'arrière, d'une haie composée exclusivement d'essences locales.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

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

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

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

Il conviendra d'éviter la période de reproduction des oiseaux lors des travaux d'entretien des éléments végétaux. Ainsi, les coupes devront être privilégiées au cours de la période de septembre à mars.

Sous-section IV - Stationnement

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

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

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

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter des aires de stationnement communes à raison d'une place pour deux logements autorisés.

- pour les constructions à usage de bureaux :

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

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

- pour les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les autres établissements à usage d'activités :

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

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

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

Pour les constructions à usage d'activité, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION 1AUm III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

Voirie

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

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

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

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

Les principes de desserte doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public, après accord du service gestionnaire. Le débit sera limité à 2L/s/ha.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ZONE 2AU_H

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUh

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

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

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

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

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

SECTION 2AUh III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non règlementée.

TITRE V

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admises que :

- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C maximum.

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

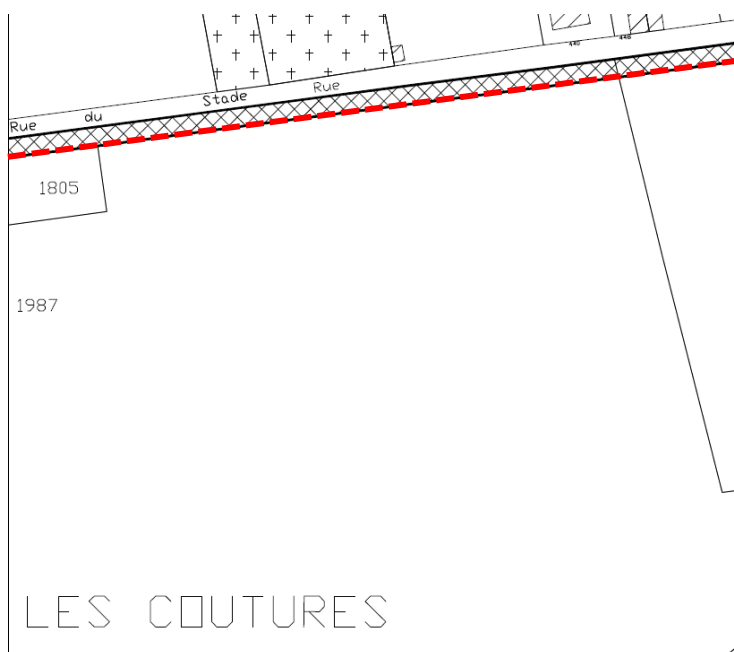
Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Au niveau de la rue du Stade, compte tenu de la présence de l'emplacement réservé n°3, l'alignement à prendre en compte est la limite sud de l'emplacement réservé, en rouge sur le plan ci-dessous :



Profondeur constructible

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

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

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Façades

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

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

Les bâtiments agricoles réalisés en profilés divers présenteront des teintes foncées (vert, gris, beige,...) et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

Toitures

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments agricoles devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

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

La pente des toitures des habitations doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

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

Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

Clôtures

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

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

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Protections

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

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations d'agrément réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

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

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

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

Les haies et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plan n°5b) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage,...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Ils seront remplacés à l'aide d'essences locales en cas de dégradation phytosanitaire avérée. Il est recommandé de consulter l'annexe "ELEMENTS PROTEGES" qui figure à la fin du présent règlement.

Sous-section IV - Stationnement

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

SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public, après accord du service gestionnaire. Le débit sera limité à 2L/s/ha.

TITRE VI

Dispositions applicables à la zone naturelle

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs inconstructibles en raison de l'existence de risques (ruissellements) identifiés au titre de l'article R.151-31(2°) du Code de l'Urbanisme (voir plan n°5c) sont interdits :

- toute construction,
- les clôtures qui font obstacle au passage de l'eau.

Dans le secteur Nc, ne sont admis que :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.
- les ouvrages et installations, liés ou nécessaires à l'exploitation et à la remise en état des carrières autorisées.
- les affouillements et exhaussements du sol.

Dans le secteur N_L, ne sont admis que :

- les aménagements et installations à usage de loisirs.

De plus, dans toute la zone N, sont également admis :

- les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière du Thérain aval sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique ».

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Hauteur

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

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5 m au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation ou de réfection de constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation ou de réfection de constructions existantes.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

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

Façades

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les briques sont interdits.

Les abris pour animaux seront de teinte foncée (terre, bois, vert foncé, ardoise,...).

Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

Clôtures

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

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

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé

de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Dans les secteurs inconstructibles en raison de l'existence de risques (ruissellements) identifiés au titre de l'article R.151-31(2°) du Code de l'Urbanisme (voir plan n°5c), les clôtures seront perméables pour ne pas faire obstacle au passage de l'eau.

Protections

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

Les éléments architecturaux particuliers identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit. Les volets battants, s'ils existent, doivent être maintenus. Toute modification de la façade devra respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction). La destruction volontaire d'éléments décoratifs présents sur les façades est interdite. Il est recommandé de consulter l'annexe "ELEMENTS PROTEGES" qui figure à la fin du présent règlement.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

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

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

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

Les haies et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plan n°5b) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage,...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Ils seront remplacés à l'aide d'essences locales en cas de dégradation phytosanitaire avérée. Il est recommandé de consulter l'annexe "ELEMENTS PROTEGES" qui figure à la fin du présent règlement.

Sous-section IV - Stationnement

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

SECTION N III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public, après accord du service gestionnaire. Le débit sera limité à 2L/s/ha.

ANNEXES

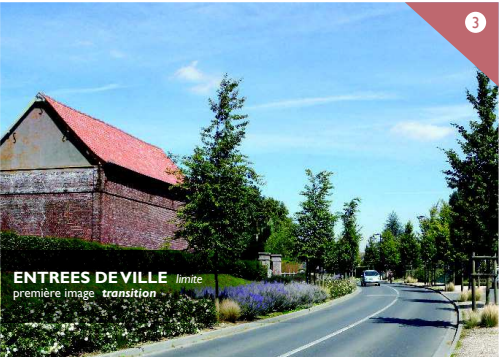
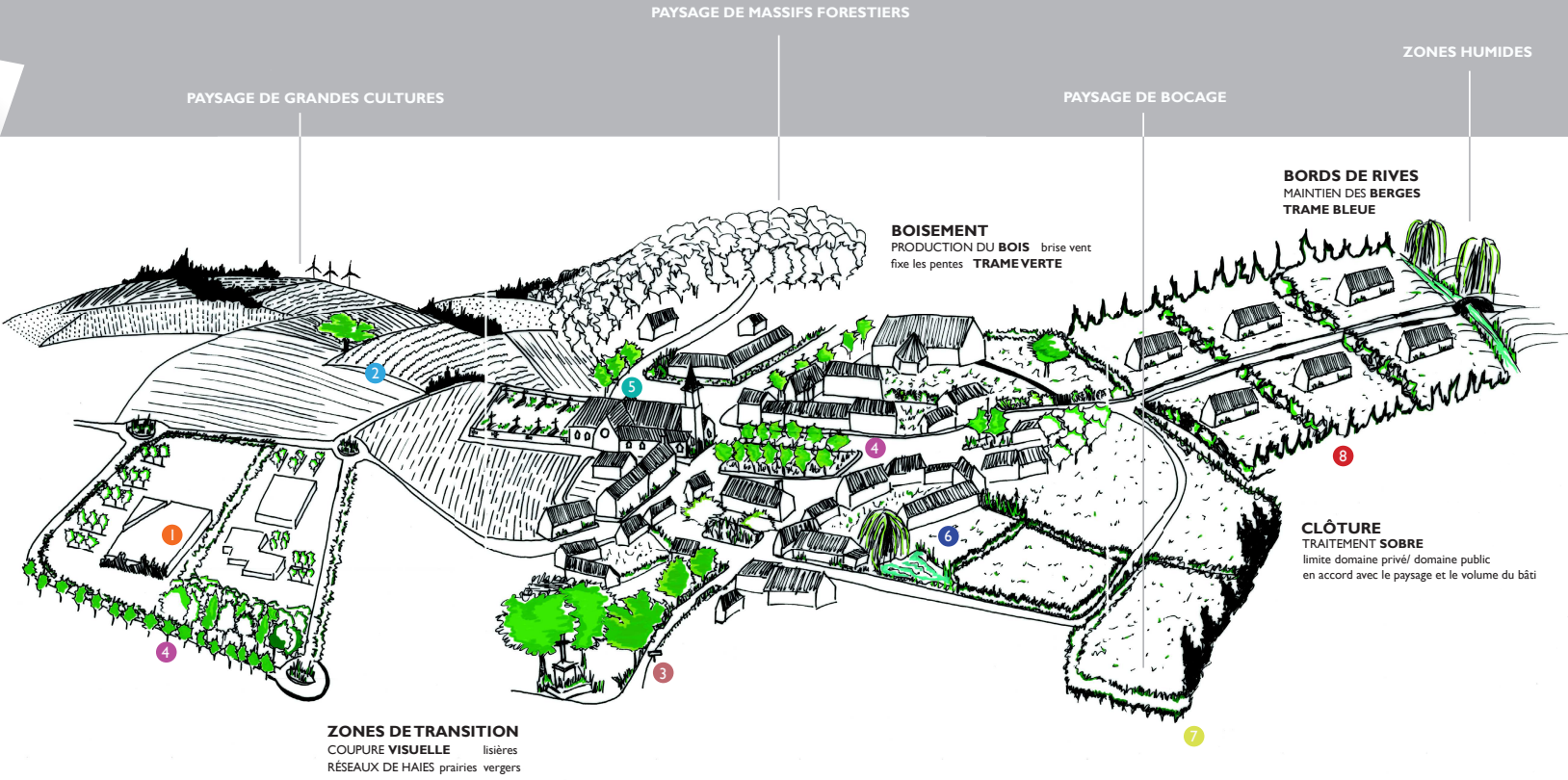
ARBRES ET USAGES

QUELS **VÉGÉTAUX** POUR
QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Un projet d'aménagement paysager fait partie d'un ensemble de plus grande échelle intégrant l'espace bâti, l'environnement, le petit patrimoine...

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global de la commune.
Quelles sont les particularités qui marquent son identité et son caractère individuel qui le rend attirant ?
Quelle est l'ambiance générale désirée ?
Quels sont les points noirs à estomper ou résorber ?
Au contraire quels espaces souhaitez-on conserver ou mettre en valeur ?...

Autant de questions préalables indispensables pour apporter de la cohérence à l'aménagement final.



QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Le végétal n'est pas un élément inerte. C'est un être vivant qui évolue, se transforme, et sur lequel on porte un regard changeant au gré des saisons, des modes ou des évolutions techniques.

Certains végétaux utilisés dans des projets anciens peuvent aujourd'hui paraître inadaptés, comme le sont souvent les conceptions de ces espaces dont la forme et/ou la fonction ne correspondent plus aux exigences actuelles.

Ainsi, décideurs et concepteurs sont appelés à relever un double défi : celui de moderniser et d'adapter des aménagements existants devenus obsolètes et celui de concevoir des espaces d'aujourd'hui avec une vision durable sur le long terme.

Le végétal, utilisé à bon escient, est un outil indispensable pour répondre à ces défis.

Cette brochure est un guide simple pour une bonne utilisation du végétal, aussi bien dans les nouveaux projets que dans la réhabilitation d'anciens espaces.



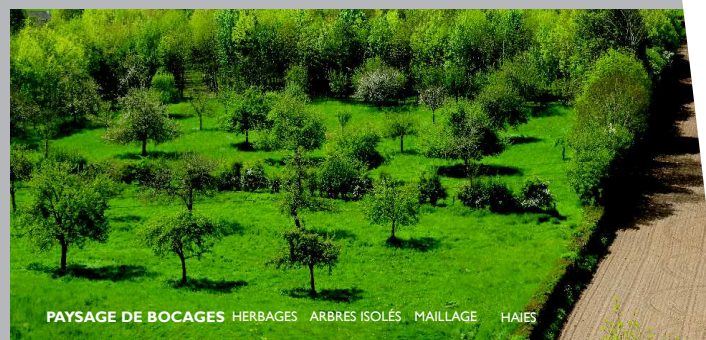
L'Oise est structurée par neuf régions naturelles où s'expriment ses paysages identitaires.



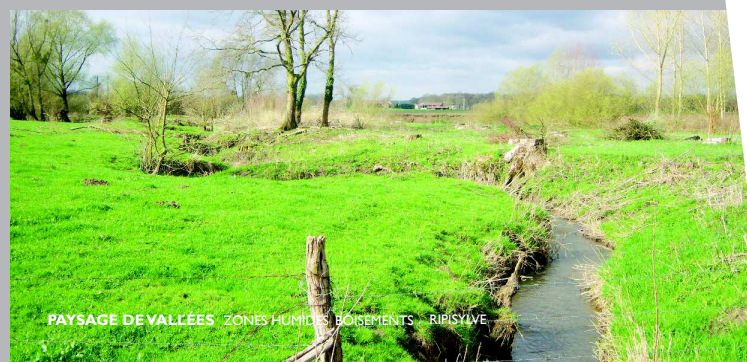
PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS FORÊTS DOMANIALES BOISEMENTS PRIVÉS



PAYSAGE DE GRANDES CULTURES VASTES ÉTENDUES CULTIVÉES OUVERTES



PAYSAGE DE BOCAGES HERBAGES ARBRES ISOLÉS MAILLAGE HAIES



PAYSAGE DE VALLÉES ZONES HUMIDES BOISEMENTS RIPISYLVE

Document réalisé par le CAUE de l'Oise

Le CAUE de l'Oise est un organisme de conseil qui vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour aborder vos questions d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement.

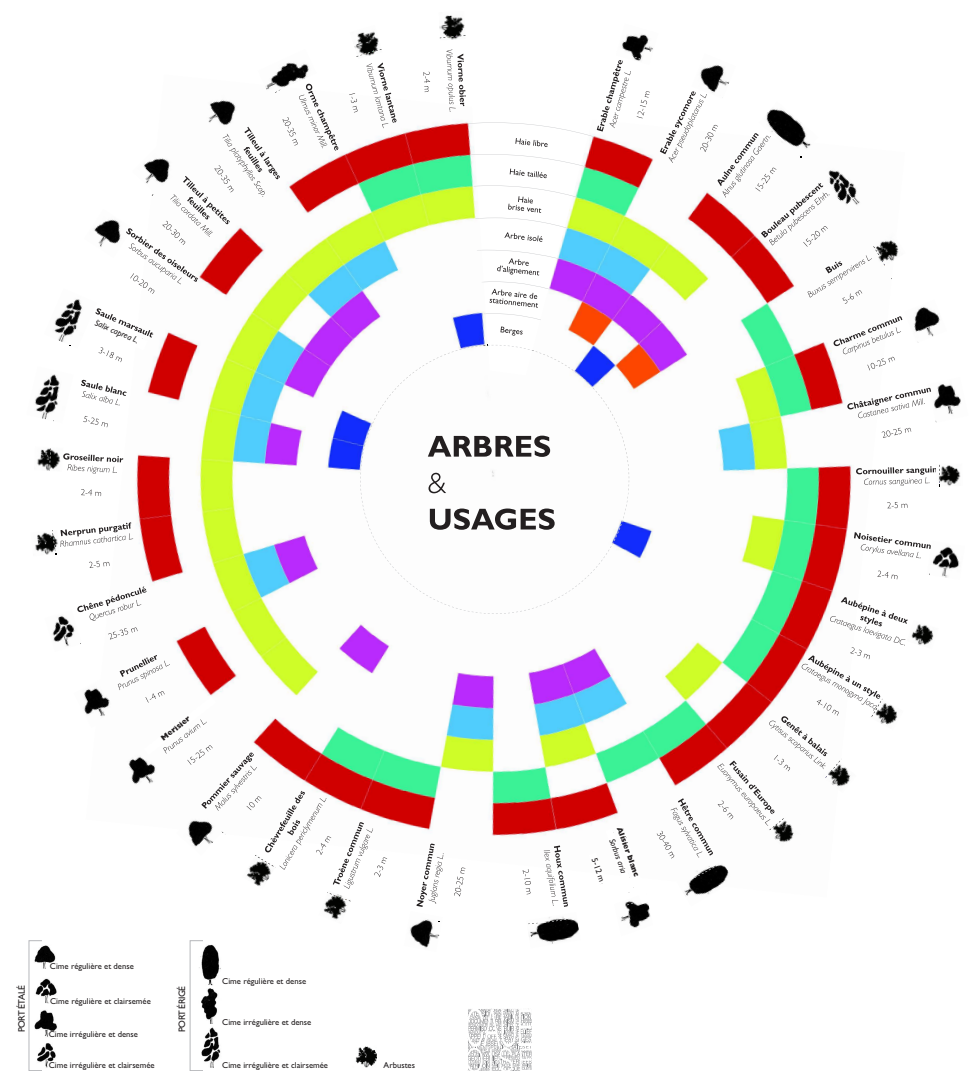
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE L'OISE

4 rue de l'Abbé du Bos,
60000 BEAUVAIS
03 44 82 14 14
caue60@wanadoo.fr



www.caue60.com

QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?



Novembre 2013

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

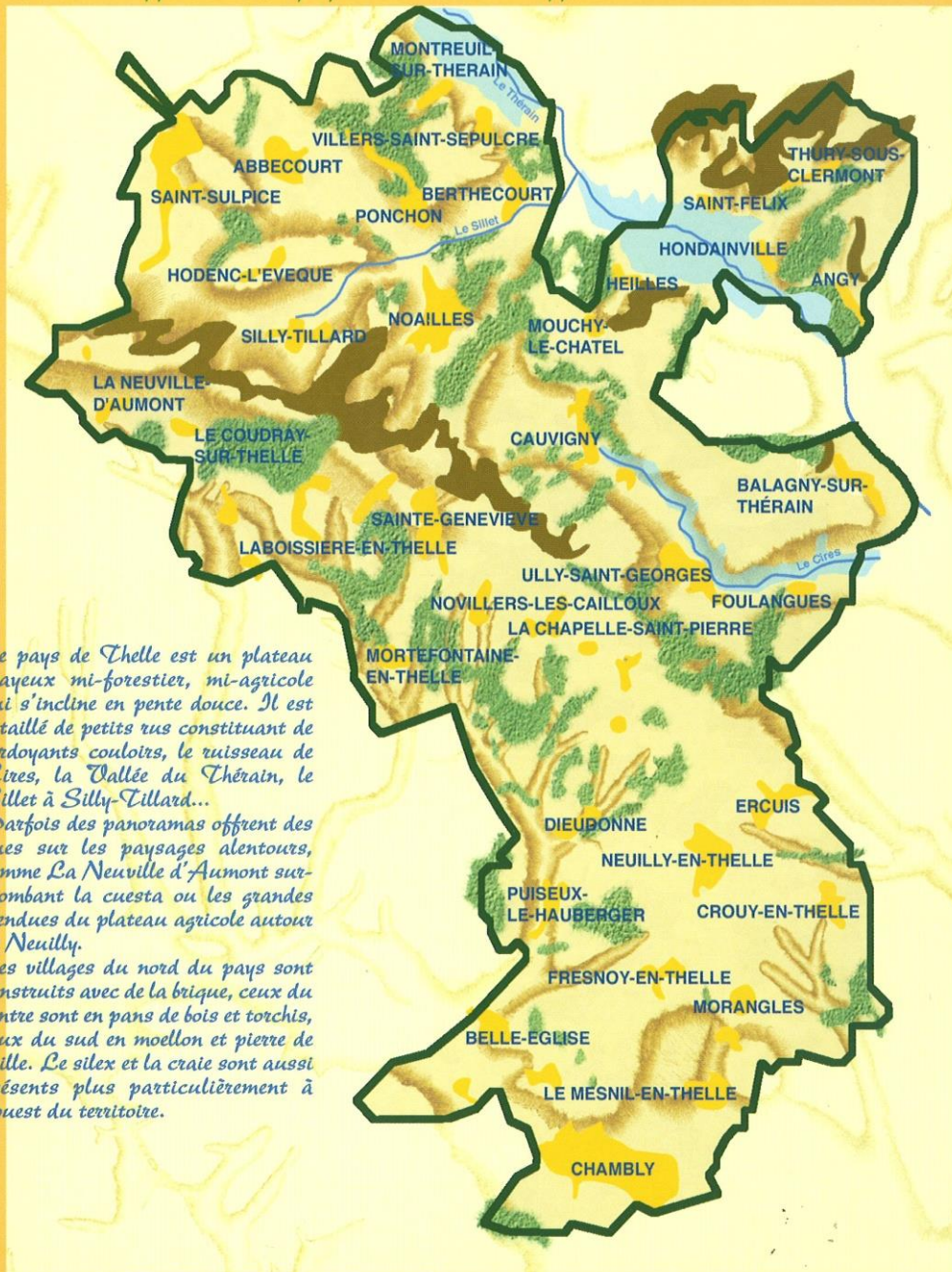


Pays de Thelle

7, avenue de l'Europe 60530 Neuilly-en-Thelle tél. 03 44 26 99 50 fax. 03 44 26 99 77 E-mail : pays.de.thelle@wanadoo.fr

recommandations architecturales

«Il y a un sens à prendre la maison comme un instrument de l'âme humaine» (Gaston Bachelard).
«La maison appartient à son propriétaire mais sa vue appartient à tout le monde».



Le pays de Thelle est un plateau crayeux mi-forestier, mi-agricole qui s'incline en pente douce. Il est entaillé de petits rus constituant de verdoyants couloirs, le ruisseau de Cires, la Vallée du Thérain, le Sillet à Silly-Tillard...

Parfois des panoramas offrent des vues sur les paysages alentours, comme La Neuville d'Aumont surplombant la cuesta ou les grandes étendues du plateau agricole autour de Neuilly.

Les villages du nord du pays sont construits avec de la brique, ceux du centre sont en pans de bois et torchis, ceux du sud en moellon et pierre de taille. Le silex et la craie sont aussi présents plus particulièrement à l'ouest du territoire.

La Communauté de Communes du Pays de Thelle a souhaité éditer pour ses habitants cette plaquette sur les caractéristiques architecturales du territoire.

Ce document d'information et de travail aidera tous ceux qui veulent effectuer des rénovations, des améliorations ou des constructions nouvelles.

Il est important de préserver notre patrimoine et d'inciter à un développement harmonieux. Naturellement, nos services sont à votre disposition pour toute explication.

Le Président.

Implantation



Le bâti est implanté en front de rue soit perpendiculairement à la voie comme à Novillers-les-Cailloux avec les pignons donnant sur une bande enherbée, soit parallèlement comme à Foulanges avec de grandes façades en pierre.

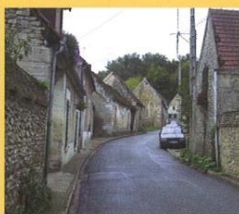
Les murs de clôture, les annexes, les granges et les portes charrières sont bâtis en continuité avec le bâtiment principal.

Les villages sont inscrits en suivant le relief, en respectant les pentes, dans le sillon des vallées comme à Dieudonné. Les constructions sont orientées en se protégeant des vents dominants, en recherchant la lumière naturelle, en privilégiant les vues.

Dans les bourgs, tel Chamblay ou Neuilly-en-Thelle, les constructions sont mitoyennes sur deux niveaux ; parfois des lucarnes ornent les toitures et des commerces occupent le rez-de-chaussée.

CONSEILS :

- implanter une construction en jouant avec les annexes pour délimiter une cour, une terrasse, un jardin
- préférer la création d'un garage en bâtiment annexe à un sous-sol avec des rampes d'accès difficiles
- s'enquérir des risques éventuels : inondations, glissement de terrain, présence de cavités
- conserver les éléments naturels du terrain : talus, pentes, plantations...
- choisir des essences à planter en pensant à la taille adulte des arbres, à l'ensoleillement de la parcelle et la nature du sol
- adapter la construction au relief du terrain, en épousant les courbes de niveaux.



Volume



Les volumes des bâtiments présentent des formes simples. Certaines constructions en pierre sont massives, anciens corps marqués par un porche cintré servant d'habitation et de remise (d'environ 8m de haut, 8m de large et 15 à 20m de long) ; les toitures sont toutes aussi imposantes.

Des maisons de plain-pied en pierre recouverte d'enduit, aux ouvertures traditionnelles, parsèment le territoire.

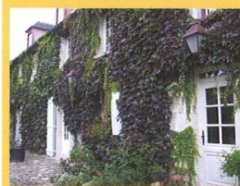
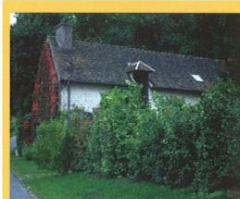
En milieu urbain, les constructions ont deux niveaux ou plus, parfois des combles aménagés.

Les habitations en pans de bois sont des longères ou des bâtisses avec rez-de-jardin et demi-niveau à l'étage.

Les dépendances ont les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal et accompagnent les clôtures. L'enchaînement des constructions, des pignons, des murs, offre une succession de variations légères, de retraits, de hauteurs, de volumes qui rythment les rues. Le faitage est parallèle ou perpendiculaire à la voirie, ce qui entraîne l'animation des façades.

CONSEILS :

- lors de la construction, prévoir la possibilité d'extension de l'habitation par surélévation ou par adjonction d'un corps de bâtiment
- toute extension ou mur de clôture respectent les volumes existants et leurs matériaux
- lors de création de bâtiment observer les volumes alentours : formes, dimensions, proportions
- construire des volumes aux formes simples.



toiture couverte en tuile plate



Toitures

Les toitures sont généralement à deux pans inclinés à 45°. D'imposants corps de ferme ont une toiture à quatre pans. Les lignes de faitage des couvertures s'établissent parallèlement ou perpendiculairement aux axes des rues. La couverture est souvent en tuile plate de petit moule de couleur orangée ou brune. Les faitages des toits en tuile plate sont scellés au mortier clair avec des tuiles rondes. D'autres couvertures sont en ardoise naturelle couleur gris-bleu ; les raccords sur les pignons et les faitages sont réalisés avec une bande de solin en zinc. Les souches de cheminées sont en pierre de taille ou en brique rouge de forme rectangulaire parfois en brique arrondie. Les lucarnes sont variées : capucine, bâtière, fronton, gerbière...

CONSEILS :

- en construction neuve : les matériaux sont choisis selon le caractère architectural et selon l'environnement (aspect et teinte des matériaux)
- en réhabilitation : éviter de poser des tuiles de rive en couverture, construire des souches de cheminée grandes et larges en brique rouge (pas de brique flammée), pierre ou mortier bâtard
- tenter de dissimuler les antennes paraboliques : emplacement et teinte
- porter une attention particulière aux dimensions des lucarnes créées.

lucarnes menuisées à la capucine



souche de cheminée massive en brique



pignon sans débord



lucarnes maçonnées en bâtière ou à fronton



toiture à croupe



Modénatures

Les modénatures sont des éléments d'ornementation intégrés à la façade qui la protègent des eaux de ruissellement. Des carreaux de céramique de couleurs variées ornent les façades.

Des harpes en pierre de taille appareillées dans des murs en brique ou en silex, des corniches en brique posée en chevron, des éléments de pierre moulurés, des linteaux droits ou en arc surbaissé, des clés de voûte en pierre, des encadrements en pierre ouvragée (dessins géométriques, végétaux, coquillages...) caractérisent le patrimoine local.



CONSEILS :

- conserver et réparer les modénatures lors du ravalement ainsi que toutes les zingueries (descentes d'eaux pluviales, gouttières, bandes de zinc...) pour ne pas altérer le parement de la façade
- réparer les pierres, les briques avec des matériaux identiques à l'existant et les laisser apparents.



Percements

Les percements sont conçus dans un souci d'harmonie (rythme et dimensions). Les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Les menuiseries se caractérisent par une division en trois carreaux par ouvrant. Les volets battants sont à pleins panneaux ou à claire-voie en bois peint sans écharpe. Les portes, impostes, portails sont sobres en harmonie avec les menuiseries.

Ces éléments sont peints en respectant encadrements, moulures, bandeaux. Dans le pays de Thelle de nombreux porches avec des arcs très variés et divers matériaux ouvrent sur les parcelles. Les pignons sont rarement percés d'ouvertures, sauf comme à Sully où les pignons en pans de bois sont remplis de vitrages offrant une luminosité agréable.



volets battants en bois peint avec barres



porte pleine avec imposte vitrée



arc en plein cintre

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

arc en anse de panier

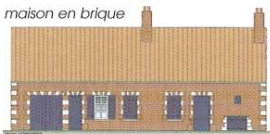
arc en anse de panier

CONSEILS :

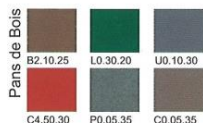
- lors d'un changement de menuiserie l'étanchéité thermique étant renforcée, penser au renouvellement de l'air en créant une bonne ventilation pour éviter des problèmes d'humidité, de moisissures... (installation d'une ventilation mécanique contrôlée, pose de grilles d'aération...)
- lors d'une réhabilitation d'une grange tenir compte des baies existantes pour créer de nouvelles ouvertures
- le vernis ne protège pas suffisamment les menuiseries, les volets, les portes. Préférer une peinture ton clair pour les menuiseries et un ton plus soutenu pour les volets et portes.

Couleurs

maison en brique



étude de couleurs réalisée par Martine HOMBURGER coloriste conseil.



maison en pans de bois



Les couleurs des constructions du Pays de Thelle sont relatives aux couleurs de l'environnement. Elles sont le reflet des matériaux locaux et des différents modes et époques de constructions. Des variations sont visibles sous l'effet des changements de lumière, particulièrement sur la pierre (de gris argenté à ocré), sur le torchis jaune ocré, sur la brique et la tuile plate brun rouge à des tons orangés...

La couleur des toits et des murs représente la coloration dominante d'une architecture mais elle est complétée par des éléments de détails tel que : porches, portes, volets, menuiseries, ferronneries, modénatures... qui viennent ponctuer l'ensemble de leurs tâches colorées. Celles-ci sont en contraste avec les couleurs des toits et des murs soit en valeur, soit en tonalité.

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

Menuiseries, Volets, Portes	K2.10.50	K2.10.40	T0.10.40	A0.10.40
	Q0.05.65	S0.10.50	U0.05.55	CN.02.47
Menuiseries, Volets, Portes	E4.03.80	G0.08.88	S0.04.78	F2.03.84
	E4.05.85	H2.08.80	QN.02.78	NN.01.84
Menuiseries, Volets, Portes	J0.20.50	J0.15.65	CN.02.67	G8.10.70
	K2.20.30	L0.10.50	H2.10.60	Q0.20.50
Menuiseries, Volets, Portes	U0.10.60	S0.20.40	U0.20.40	U0.10.40
	A0.20.30			

maison en enduit



Enduits

G0.08.84	G0.10.80	G0.10.75
E8.15.65	F6.10.70	F2.20.70
D6.30.60	E4.30.60	F2.30.70

maison en pierre



CONSEILS :

- tenir compte de l'exposition des façades, de la variation des saisons et des couleurs des végétaux
- il est déconseillé d'utiliser un blanc pur
- les pièces de ferrures et particulièrement les pentures des volets doivent rester dans la même teinte que les menuiseries
- il est recommandé d'employer une teinte claire pour les menuiseries et une couleur plus foncée pour les volets, portes, porches
- employer les enduits ocrés avec précaution.

Evolution de l'habitat

Les éléments d'une maison sont : l'insertion, l'implantation, la volumétrie, la toiture, les percements, les matériaux, les modénatures, les couleurs. Les matériaux bois, acier, zinc, béton, aluminium, verre s'intègrent aux bâtisses des villages du pays de Thelle. Ils sont mis en œuvre en harmonie avec la pierre, la brique, le bois, le silex, la tuile plate, l'ardoise...

La maison s'adapte au relief et au site environnant. Les espaces intérieurs seront pensés simultanément avec l'organisation de la parcelle qui les prolonge. Une orientation choisie des espaces de vie optimisera l'ensoleillement. Des possibilités d'évolution, d'extension seront aménagées.

Pour une Surface Hors Œuvre Nette au-dessus de 170m², il est obligatoire de faire appel à un architecte. L'intervention d'un concepteur permet de définir les besoins fonctionnels et esthétiques du projet ; le client est impliqué intimement dans l'élaboration de sa maison. Il obtiendra un produit sur mesure correspondant à son mode de vie, à ses moyens financiers.

C. Bapst - B. Pantz utilisation du volume des combles



F. Miller pignon ouvert sur jardin avec occultation en bois



volume traditionnel en bloc de terre cuite

baie ouverte sur le clocher du village



E. Marin - Troffin

atmosphère chaleureuse en bois



P. Deceuninck

F. X. Legenne



appropriation d'un espace d'une ancienne grange en lieu de vie

CONSEILS :

- avant de construire, définir les besoins en terme d'usage
- consulter en mairie le Plan d'Occupation des Sols (ou PLU) qui décrit les règles de construction et les servitudes (implantation, gabarit, aspect, stationnement, plantations) avant le dépôt du permis de construire
- regarder le paysage au-delà des limites du terrain : cerner les éléments naturels ou bâtis, apprécier l'impact depuis les alentours, observer l'orientation, la direction des vents dominants, les accès et le relief, s'informer des servitudes, repérer les nuisances sonores et olfactives.

"Concevoir aujourd'hui c'est sav

son s'inscrit dans un site par son volume, par sa Matériaux

Dans le sol du Pays de Thelle, on trouve la roche calcaire, l'argile, la craie, le silex et la terre plus ou moins ocrée : traditionnellement, les murs étaient édifiés avec les matériaux trouvés sur place : moellon, pierre de taille, brique, craie, silex, torchis et pans de bois constituent les habitations du territoire.

Les murs de pierre : ils sont composés soit de pierre de taille, soit de moellon en remplissage et pierre de taille pour les harpes, soit de pierre et silex ou pierre et brique. Parfois les moellons sont montés «à pierre sèche», sans joint. Le moellon peut être recouvert d'un enduit lissé.

La maçonnerie en pierre de taille : les joints sont de faible épaisseur à la **chaux grasse** et au sable. Leur couleur se rapproche de celle de la pierre, jamais de ciment, ni de joint épais.

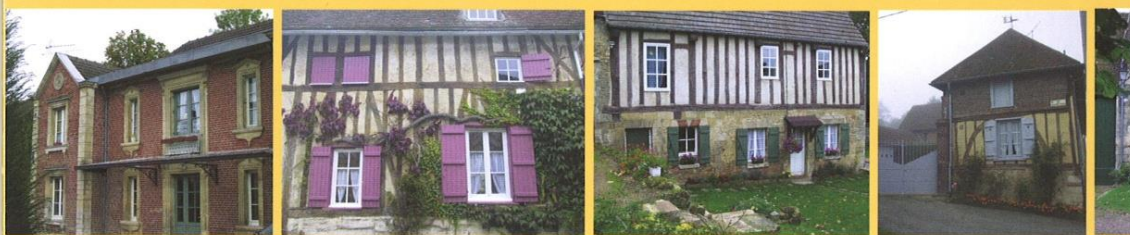
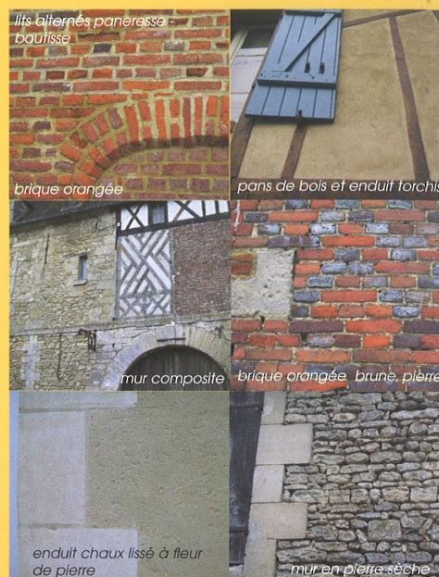
La maçonnerie en moellon : d'assises horizontales, les joints sont exécutés au mortier de **chaux grasse** et sable. Ils épousent la forme du moellon dit à "pierre vue".

L'enduit à la chaux grasse : il se présente comme un **mortier** clair, blond, solide et ne se falcène pas. Il est coloré par le sable du pays ou des colorants naturels.

Les murs de brique : ils sont orangés pour les plus anciens et rouge nuancé après 1810. Les murs composites avec la brique, la pierre, la craie, le silex sont soit dominante brique, soit dominante pierre pour les **chainages**, nervures, encadrement, ou une mosaïque brique et pierre ou craie ou silex, parfois en damier brique et silex noir. Les joints permettent à l'eau de pluie de glisser sur le mur et d'assurer l'étanchéité de l'ensemble appareillé, pas de joint en creux ni en saillie. Le **rejointoiement** s'effectue à fleur de mur au **mortier** de chaux après un **dégarnissage**.

CONSEILS :

- lors d'un rejointoiement, respecter la nature, l'épaisseur et la coloration des joints pour retrouver l'aspect d'origine sur l'ensemble du mur (produit prêt à l'emploi ou mélange sable, chaux, ciment blanc)
- pour une reprise de maçonnerie, remplacer les matériaux par des blocs de même nature et teinte que l'existant (ex. mortier de reconstitution)
- ne pas utiliser des briques «léopard» teintes mélangées jaune au brun violet
- certains moellons gélifs doivent être protégés par un enduit à base de chaux. Si les pierres sont de bonne qualité, on peut réaliser un enduit à pierres vues



"Construire ou rénover sa maison c'est aussi pa Clôtures



Charme
Carpinus betulus



Charmille
Feuilles marcescentes



Chevrefeuille
Lonicera caprifolium



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea

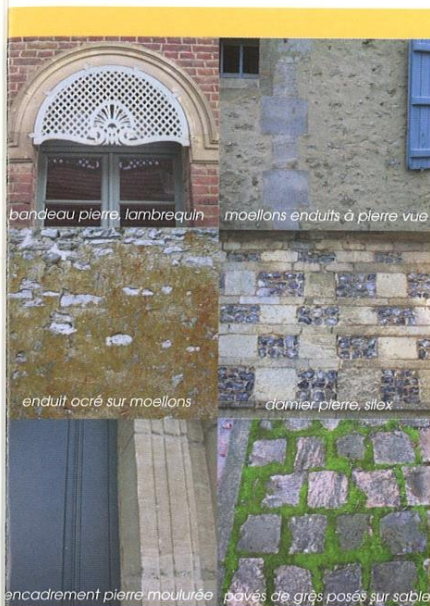
Clôtures et haies délimitent l'espace public et privé des bourgs et villages. Dans le pays de Thelle, les paysages s'enchaînent : murs de **pierres sèches** couronnés soigneusement devant les bandes enherbées, portails aux piliers massifs en pierre de taille ou brique ouvragées, fines ferronneries fermant les cours des maisons bourgeoises, maçonneries de deux mètres de haut en matériaux composites brique et silex, haies champêtres, corps de bâtiment ou annexes en continuité, nombreuses **portes charretières** aux pierres sculptées et arcs de diverses formes...

Les haies arbustives peuvent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage **marcescent**, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cyllise, le chevrefeuille, le houx, le troène, l'hortensia, la glycine... Des plantes tapissantes peuvent former une clôture en talus (ex. millepertuis). Les murs les plus anciens sont en **blocage** d'assise horizontale sans enduit. L'élégance des murs de clôture est assurée par le respect des proportions entre la hauteur des murs et des grilles. Les portails sont en fer ou en bois peint en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la maison.



oir s'inspirer des principes simples et rigoureux

toiture, par la couleur de ses matériaux, par se et façades



bandeau pierre, lambrequin

moellons enduits à pierre vue

enduit ocré sur moellons

damier pierre, silex

encadrement pierre moulurée pavés de grès posés sur sable

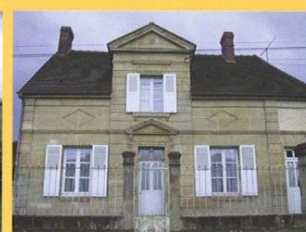
Les murs de silex : le silex est une roche dur à grains très fins allant du jaunâtre au noir, à cassure lisse et éclat vitreux. C'est un matériau non poreux. Il existe deux types de silex, blanc et noir. Le silex blanc est utilisé en moellon brut dans les maçonneries, tandis que le silex noir plus rare, tendre et facile à tailler était réservé pour les décors en damier.

Il est souvent présent dans le soubassement (30 à 80cm de haut), servant à protéger la construction en pans de bois et torchis des remontées capillaires. Il est aussi utilisé avec de la pierre ou de la brique pour former des murs de clôture. Ce caillou était taillé au XVI^{ème} et XVII^{ème} siècle ; il n'est plus taillé, au XIX^{ème} siècle, l'attention est portée sur le mortier de rejointoiment.

Les murs en pans de bois et torchis : les maisons à pans de bois se composent d'une structure de pièces de bois assemblées et d'un remplissage en torchis (terre argileuse). Le torchis constitue le meilleur des isolants phoniques et thermiques ; il ne provoque aucune condensation, il tire vers l'extérieur l'humidité.

A condition de bénéficier d'un entretien, ces matériaux sont reconnus pour leur résistance au vieillissement en milieu exposé aux vents et aux intempéries. Ce type de parois nécessite une protection du support et du faite : fondation en maçonnerie de silex ou brique à la base, couronnement de tuile ou débord important de couverture en tête. La protection extérieure est assurée par un enduit ocré ou par un badigeon au lait de chaux.

- préférer la réalisation d'un enduit de finition lissée pour éviter les salissures
- sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (de type plastique ou non microporeux), la pliolite, le ciment sont à proscrire
- pour un choix esthétique, brique ou pierre peuvent être recouverte d'un lait de chaux, d'un badigeon ou d'un produit similaire (peinture à phase aqueuse).
- nettoyer pierre ou brique d'une façon non abrasive pour préserver le calcaire
- à la fin d'un rejointoiment, laver les briques avec de l'eau acidulée
- utiliser les hydrofuges de surface avec précaution, ils ne sont pas nécessaires
- si l'enduit est fissuré, décollé ou taché, le reprendre par un plaquage et une préparation du support
- sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire. Pour rénover, il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses avant de repeindre.



rticiper au paysage et au développement durable" et haies



CONSEILS :

- réparer dans l'esprit d'origine les éléments d'une clôture ancienne lors d'une réfection (piers massifs de brique arrondie, couronnements de murs en pierre sèche, appareillages des murs composites brique, pierre, silex...)
- préférer des clôtures constituées de haies et de grillages aux murs de formes et matériaux divers
- favoriser la plantation de haies champêtres, de haies brise-vent, et de bandes boisées
- pour une haie persistante, préférer des haies de charmes à feuillage marcescent aux thuyas uniformes et desséchants le sol
- garages, annexes, portails, coffrets EDF, GDF, boîtes aux lettres sont à intégrer soigneusement dans la clôture
- les travaux de clôture sont concernés par la réglementation et soumis à déclaration de travaux
- respecter les distances réglementaires de plantation de végétaux par rapport à la limite de propriété :
 - . distance minimum de 0,50m pour une haie de moins de 2m de haut
 - . distance minimale de 2m pour les arbres de 2m et plus.



Noisetier
Corylus avellana



Viorne obier
Viburnum opulus



Erable champêtre
Acer campestre



Forsythia
Forsythia intermedia



issus de la tradition locale pour en tirer des leçons

s abords".

Devantures commerciales



Les bourgs du pays de Thelle comme Neuilly-en-Thelle, Chambly, Noailles, Le Mesnil-en-Thelle... témoignent d'une forte activité commerciale. En site urbain, le traitement des devantures commerciales influence l'aspect qualitatif de la rue et son attractivité.

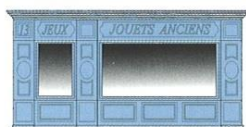
Chaque immeuble doit donner l'impression visuelle de s'appuyer sur le sol. Les façades commerciales doivent s'adapter avec simplicité en harmonie avec l'immeuble et la rue. En particulier, il faut éviter qu'une vitrine ne chevauche deux immeubles contigus.

La création d'une vitrine s'établit de préférence en utilisant les ouvertures existantes afin de respecter les percements de l'ensemble de la façade ; l'emplacement des percements de la devanture doit tenir compte du rythme des baies à l'étage. Les devantures sont soit en *feuillure*, soit en applique.

Pour le choix des enseignes, préférer un panneau peint éclairé par des spots s'inscrivant dans la composition de la devanture. Les caissons lumineux ou clignotants sont déconseillés.

les enseignes potences

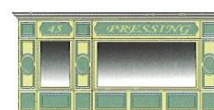
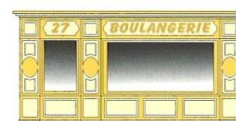
illustrations de la diversité des expressions graphiques, des symboles, des couleurs, des matériaux, des éclairages...



les couleurs

DEVANTURES COMMERCIALES

F6.15.85	G4.20.70	S0.15.55	C4.30.50
F6.20.80	J0.30.50	T0.30.40	B2.30.30
F2.35.75	P0.15.45	P0.40.30	W0.20.30



les typologies des devantures

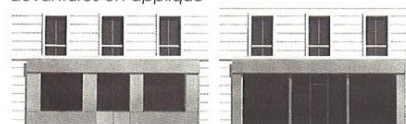
devantures en feuillure



vitrines dans l'encadrement des baies existantes : mise en valeur de la maçonnerie.

volumes de verre en saillie sertis dans des chassiss.

devantures en applique



panneaux moulurés de bois peint en saillie.

élargissement des vitrines, sans soubassement.

exemple de devanture inscrite en applique dans les murs d'une ancienne grange, à Cauvigny.

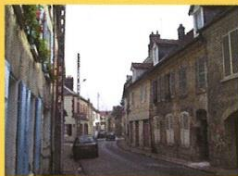


CONSEILS :

- mettre en valeur les parements en maçonnerie en effectuant le ravalement et en évitant l'application de matériaux de placage
- éviter la profusion des matériaux
- poser les vitrines en les encastrant dans l'embrasure des baies avec ou sans menuiserie de bois ou de métal
- appliquer une bavette en zinc sur les bandeaux en saillie
- choisir une seule tonalité pour l'ensemble de la devanture, en rapport avec l'enseigne
- éviter les couleurs bariolées et la multiplication de formes variées
- ne pas utiliser de couleur trop "clinquante"
- limiter le nombre et les dimensions des enseignes
- placer les bandeaux des enseignes sur l'élévation du rez-de-chaussée
- porter une attention aux emplacements, dimension, couleur, graphisme et système d'éclairage.

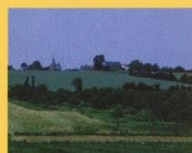
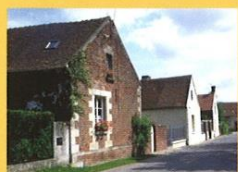
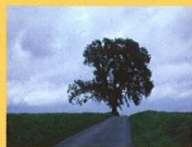


ons d'imagination et d'harmonie".



Renseignements utiles

Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture
Art. 1er - L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.



cette plaquette a été réalisée par le CAUE de l'Oise à la demande de la Communauté de Communes du Pays de Thelle par Jean-Pierre BÉTEGNE et Carole DAUPHIN.

Glossaire : définitions extraites du 'Dicobat Sd. Arcature, 1993.

A PIERRES VUES : laissant une partie de la pierre apparente
ARASER AU NU DU MOELLON : rendre horizontale la face supérieure d'un mur ; éliminer ce qui dépasse
BADIGEON : dilution de chaux éteinte (lait de chaux, blanc de chaux) avec de l'alun et un corps gras
BANDEAU : bande d'enduit plate et unie, en saillie sur la façade, marquant l'encadrement d'une baie
BANDE DE SOLIN : façon de bavette zinc engravée dans un mur pour protéger un relevé d'étanchéité
BLOCAGE : remplissage de maçonnerie cailloux et pierres, noyés dans un bain de mortier entre des chaînes de pierre taillée ou de brique
CALCIN : croûte superficielle dure de carbonate de chaux qui se forme à la surface des pierres calcaires, sous l'action de l'air et des intempéries
CHAINAGE : éléments d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment
CHAUX GRASSE : liant obtenu par calcination du calcaire avec une prise s'effectuant sous l'action du gaz carbonique de l'air. Le durcissement complet qui suit la chaux aérienne peut durer plusieurs mois. Les chaux aériennes les plus recherchées sont les chaux grasses, obtenues à partir de calcaires très purs
CORNICHE : forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade
CROUPE : pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble
DEGARNIR : dégager sur une profondeur le mortier des joints d'un mur, pour constituer un rejointoiement
ECHARPE : barre de bois disposée en diagonale entre les traverses d'assemblage des volets
ENDUIT LISSE : enduit de finition parfaitement plan sans aucune aspérité ni creux visible
FEUILLURE : angle rentrant ménagé pour encasturer une huisserie, un volet, une devanture
HARPE : ensemble des éléments maçonnés en alternance formant le parement d'un angle de deux murs
HYDRAULIQUE : qualifie un liant qui fait prise et durcit sous l'eau (ciments Portland, chaux hydrauliques...)
IMPOSTE : partie d'une baie située au-dessus d'une porte. Elle est fixe, ouvrante, vitrée ou pleine
LINTEAU : élément monolithique qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge vers les jambages, piédroits ou poteaux
LONGERE : désigne une maison rurale étroite, de plain-pied, à développement en longueur
MARCESCENT : feuillage qui se fêtrirait sur la plante sans se détacher
MENEAU : montant vertical dormant, en maçonnerie, qui divise une baie en plusieurs parties
MODENATURE : proportions et disposition des moulures, membres d'architecture caractérisant la façade
MORTIER : mélange composé d'un liant (hydraulique, aérien, synthétique), de granulats, de pigments colorants, d'adjuvants. Les mortiers sont utilisés pour lier, enduire, coller, ragréer, jointoyer, isoler...
MORTIER BATARD : mortier à maçonner, à enduire où le liant est un ciment, chaux en quantités égales
PIERRE SECHE : qualifie une maçonnerie de pierres plus ou moins appareillées sans liaison par un mortier
PLIOLITE : (marque déposée Goodyear) résine élastomère dans la composition de peintures, revêtements d'étanchéité
PORTE CHARRETIÈRE : haute porte de cour de ferme, à deux vantaux pleins, pour le passage de charrois
REJOINTOIEMENT : regarnissage au mortier des joints d'un mur après qu'on les ait approfondis et nettoyés
TABLEAU : parois latérales encadrant une baie de porte ou de fenêtre

Bibliographie :

- les maisons paysannes de l'Oise / A. et R. Bayard. - Paris : Ed. Eyrolles, 1994
- le bâti pierre. - Paris : EDF, 1994
- le bâti pans de bois. - Paris : EDF, 1994
- le bâti brique. - Paris : EDF, 1994
- promenade dans le Thelle et le Vexin / bulletin du Gemob n°52, 1992
- plantons dans l'Oise / Caue de l'Oise, D. Saltner. - Angers : sciences et techniques agricoles, 1991
- les haies en Picardie - intérêt, installation, entretien / Crpf et Conseil Régional de Picardie. - Amiens, 2001
- le torchis / Caue de l'Oise. - Chantilly, 1997
- réhabiliter et entretenir un immeuble ancien point par point / Anah. - Paris : Ed. du moniteur, 1989.

Important :

Le recours à l'architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface hors œuvre nette inférieure à 170m² (loi sur l'architecture du 3 janvier 1977). Vous avez toujours intérêt à confier à un architecte, non seulement la conception et l'établissement de votre projet, mais également la responsabilité de diriger et de coordonner votre chantier : vous y gagnerez en temps et en qualité.

Dans tous les cas, il vous est néanmoins possible, le plus en amont de votre projet, de bénéficier de l'assistance architecturale offerte par le CAUE. Ce service départemental gratuit vous permet de recueillir l'avis et les conseils d'un architecte consultant, notamment sur les meilleures possibilités d'intégration de votre maison sur le terrain et éventuellement sur les modifications à envisager pour satisfaire au mieux aux règles d'urbanisme en vigueur. Cependant, en aucun cas ce service ne peut conduire à une prise en charge de la maîtrise d'œuvre de votre opération.

Avant de procéder à un ravalement ou à la construction d'une clôture, pour tous travaux modifiant l'aspect architectural des maisons, vous devez établir une Déclaration de Travaux (formulaire, plan de situation, plan de masse, schéma des façades ou photographies) exemptée de Permis de Construire. Le formulaire est disponible en mairie. Cette déclaration officielle renseigne les administrations compétentes (mairie, service départemental de l'architecture, DDE) et vous prémunit contre les plaintes éventuelles pouvant émaner de tiers.

Adresses utiles :

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie Picardie (ADEME)

2 rue Delpech 80000 Amiens tél. 03 22 45 18 90

Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

38 rue Jean Racine 60000 Beauvais tél. 03 44 48 61 30

Centre d'Amélioration du Logement Pact Arim de l'Oise (CAL PACT)

28 rue du Pont d'Arcole 60000 Beauvais tél. 03 44 02 21 93

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)

architecte des bâtiments de France Palais National 60200 Compiègne tél. 03 44 38 69 40

Subdivision de l'Équipement de Méru (DDE)

7 rue Aristide Briand 60110 Méru tél. 03 44 52 64 30

Maison Paysanne de l'Oise (MPO)

16 rue de l'Abbé Gellée 60000 Beauvais tél. 03 44 45 77 74

Page9 suivi-animation Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat

90 rue de Paris 60430 Noidelles tél. 03 44 03 00 28

Briqueterie Dewulf

5 Ancienne Route de Paris 60000 Allonne tél. 03 44 02 06 82

Tuilleries Huguenot Fencal

9 rue des Usines 60850 Saint-Germer-de-Fly tél. 03 44 82 81 00.



CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE L'OISE
La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY CEDEX
TEL : 03 44 58 00 58 e-mail : caue60@wanadoo.fr FAX : 03 44 57 76 46

pour en savoir plus

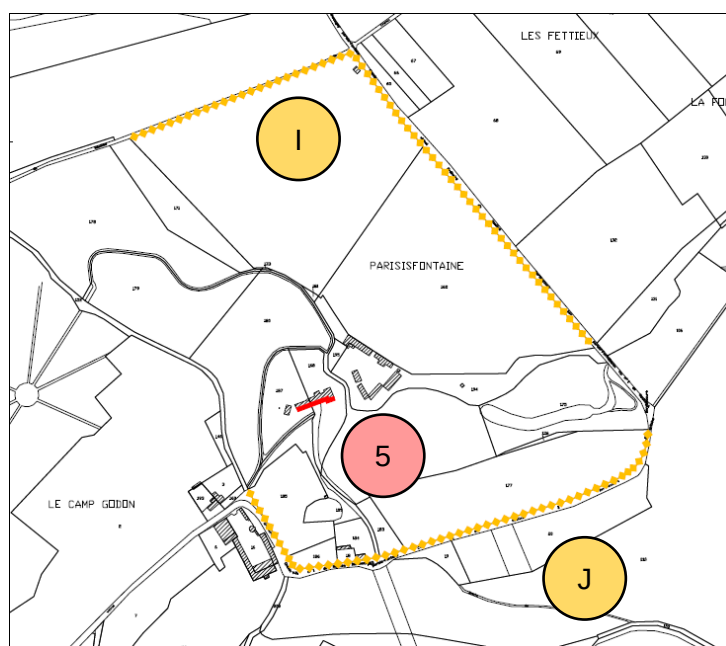
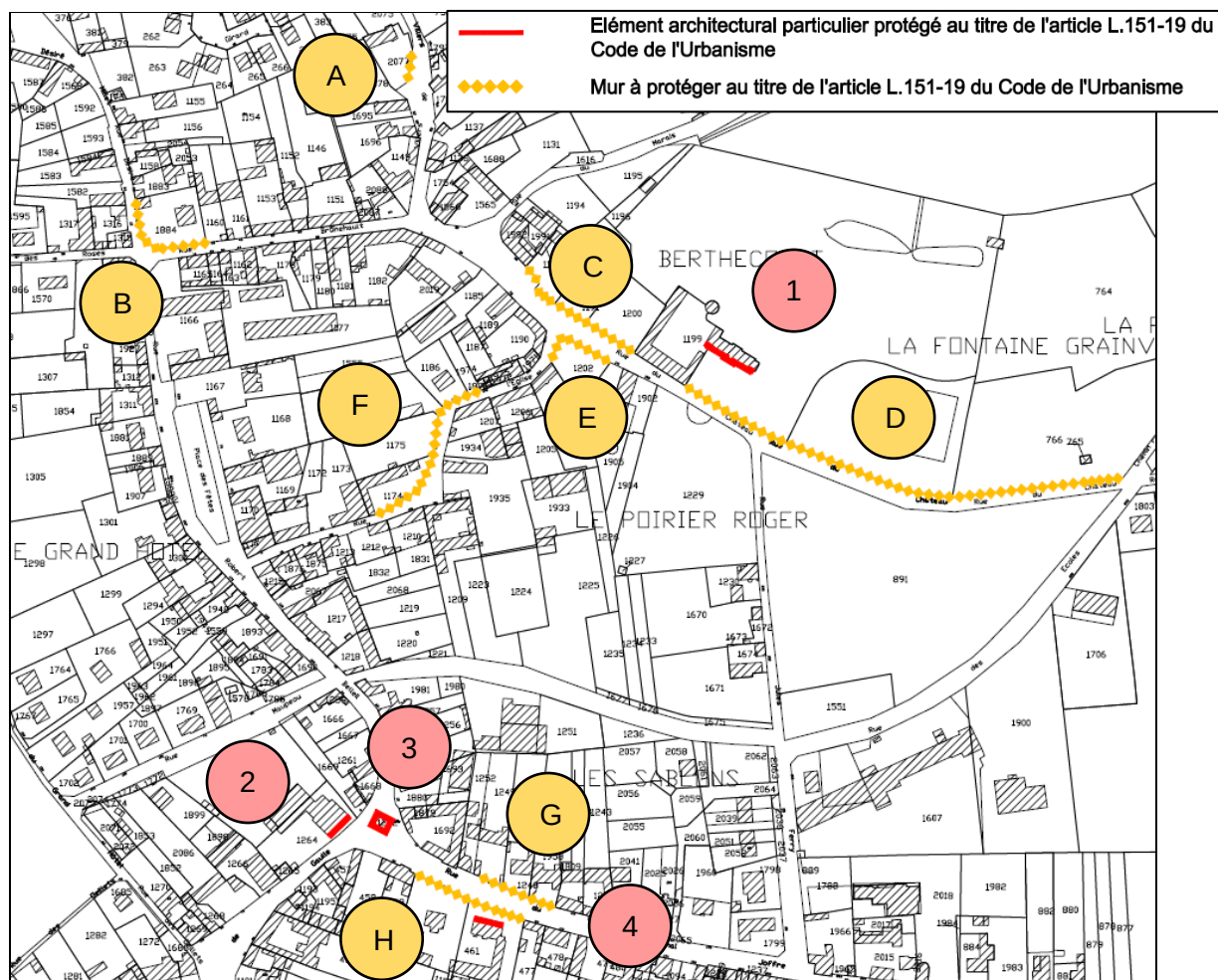
CAUE DE L'OISE



septembre 2003.

**ELEMENTS PROTEGES AU TITRE
DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23
DU CODE DE L'URBANISME**

ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME





1 -Château de Berthecourt



2 - Maison de retraite



3 - Ancienne mairie

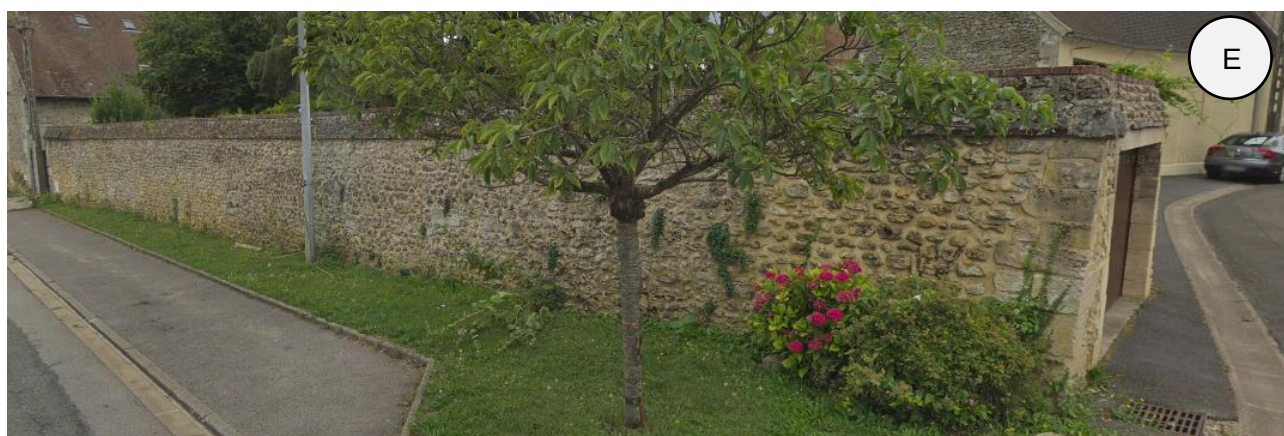


4 - Maison bourgeoise



5 - Château de Parisis-Fontaine











ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Fossé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (parcelle ZA 134)

Linéaire (fossé) de 77 m d'habitat humide sur 2 m de large (144 m²) le long de la route, qui abrite une mégaphorbiaie linéaire à Grande prêle, Cirse des maraîchers et Consoude officinale.



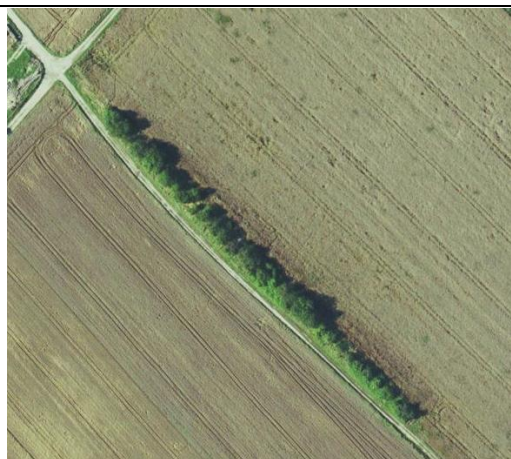
Elément protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (parcelle ZB 170)

344 m² d'habitat caractéristique de zone humide : prairie humide eutrophe : faciès dégradé à Grande ortie, surtout caractérisée par l'abondance de Consoude officinale et d'Angélique des bois.



Elément protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (parcelle ZB 205)

Géranium sanguin (environ 160 pieds), protégé régional, très rare et vulnérable en Picardie



**Haies ou alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
(parcelles section A n°581, 587 et 658 ; et section ZC n°62)**

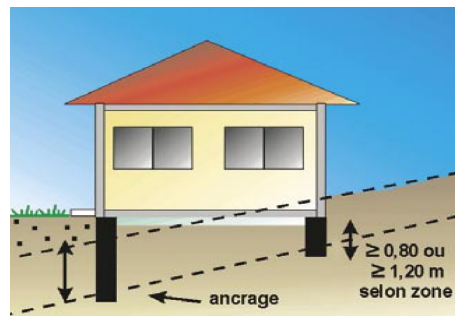
RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les précautions constructives à prendre...

Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement des argiles, il est nécessaire de prendre un ensemble de précautions techniques :

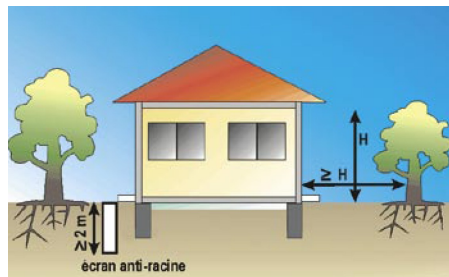
Pour les constructions nouvelles :

Identifier la nature du sol : Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol avant toute construction. Cette analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.



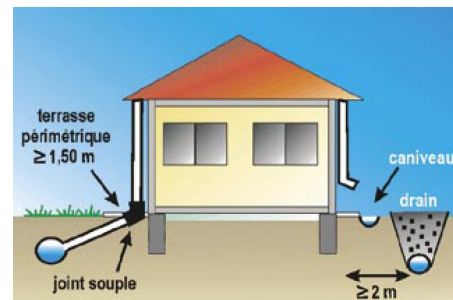
Adapter les fondations : prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés : prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs; prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

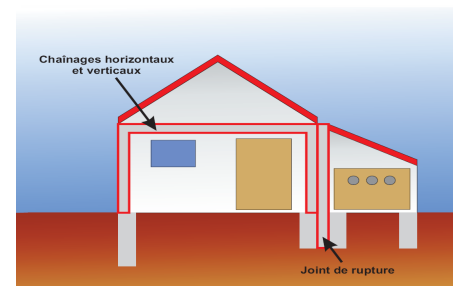


Pour les constructions existantes :

Éviter les variations localisées d'humidité : éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations; assurer l'étanchéité des canalisations enterrées; éviter les pompages à usages domestiques; envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...); en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Plantations d'arbres : éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers, etc) à proximité des constructions ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à un élagage régulier des plantations existantes, attendre le retour de l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un sol récemment défriché.



PRÉFET DE L'OISE

LES FEUILLETS DE L'OISE

4 pages pour un thème

N°252 – 1 – Mai 2012

L'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Oise

Parmi l'ensemble des risques naturels, celui lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est certainement l'un des moins connus, sans doute en raison de son caractère peu spectaculaire. Pourtant, en France, les sinistres occasionnés par ce phénomène représentent une part importante et croissante des dégâts causés par les catastrophes naturelles. Ce phénomène provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions d'habitation individuelles.

L'examen de nombreux dossiers d'expertises après sinistres révèle que beaucoup d'entre eux auraient pu être évités ou, que du moins leurs conséquences auraient pu être limitées, si certaines dispositions constructives avaient été respectées.



Le ministère en charge de la compétence des risques a souhaité initier la réalisation de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, dans le cadre d'une politique globale de prévention des risques naturels et dans l'optique de diminuer le coût de plus en plus lourd supporté par la société pour l'indemnisation des dommages liés à ce phénomène.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a été chargé par l'État de cartographier le retrait-gonflement des argiles au niveau de chaque département.

Une carte de susceptibilité est réalisée à partir des formations argileuses et de leurs évaluations selon 3 critères :

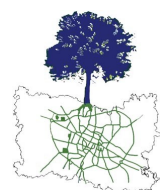
- la nature lithologique (proportion de minéraux argileux dans la formation),
- la composition minéralogique (proportion de minéraux gonflants),
- le comportement géotechnique (plasticité, limite de retrait ou gonflement).

En croisant cette carte avec les sinistres répertoriés depuis 1989, une carte des aléas faisant apparaître quatre zones est définie et caractérise le degré de l'aléa : l'aléa fort en rouge, l'aléa moyen en orange et l'aléa faible en jaune ; ainsi que les zones a priori non argileuses représentées en blanc.

Cette carte d'aléa est ensuite convertie en zonage réglementaire afin de préparer les éventuels Plans de Prévention du Risque Sécheresse. Les zones d'aléas faible et moyen sont rassemblées dans un souci de simplification de la réalisation des PPR et représentées par un figuré orange. Les secteurs constatés en aléa fort forment une deuxième zone réglementée en rouge.

Autres contacts

- La Préfecture de l'Oise : www.oise.pref.gouv.fr
 - La Direction Départementale des Territoires de l'Oise : www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/
 - Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières : www.brgm.fr
 - Portail de la prévention des Risques Majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer : www.developpement-durable.gouv.fr - www.prim.net
- Source : rapport BRGM/RP-57482-FR, schémas et photos du Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM)



Directeur de la publication :
Philippe Guillard

Réalisation - impression :
DDT de l'Oise
BP 317 – Bld Amyot d'Inville
60021 BEAUVAIS Cedex
ml : ddt@oise.gouv.fr

Réalisation :
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Energie
Marie Banâtre
Bureau Risques, Paysage, Eolien
Carine Rudelle/Martine Le Brasseur
ml : ddt-saue-rpe@oise.gouv.fr
tel : 03 44 06 50 81

Comprendre le phénomène

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Il est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : gonflement en période humide, retrait lors d'une sécheresse. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, provoquent donc des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

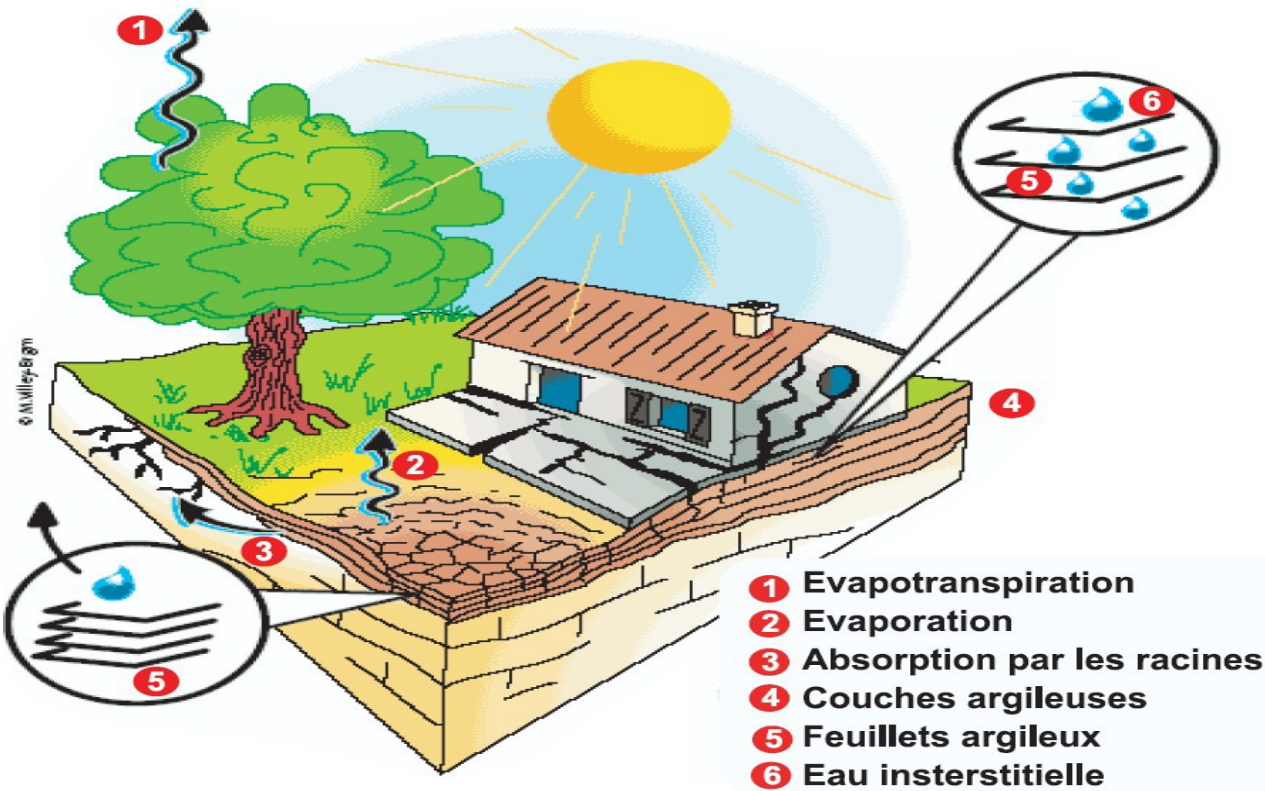
Les facteurs déclenchants :

- Le climat : précipitations et sécheresse
- L'homme : réalisation de travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.

L'impact sur les constructions :

- Le phénomène touche principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.
- Cela peut se traduire par des désordres importants et coûteux sur les constructions:

fissurations des structures, dislocation des dallages et cloisons, distorsion des portes et fenêtres, rupture des canalisations



L'étude réalisée par le BRGM a fourni à la Préfecture et à la DDT de l'Oise tous les éléments nécessaires en vue d'établir des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Trois critères ont été retenus à l'échelle de chaque commune :

- 1) estimation de l'urbanisation impactée par l'aléa fort retrait-gonflement des argiles,
- 2) type de document d'urbanisme (POS, PLU ou Carte Communale),
- 3) nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles de type

« Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » reconnus ou non.

A la suite de cette analyse, l'État envisage pour 12 communes la réalisation d'un PPR retrait-gonflement.

La carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais géotechniques en laboratoire et des analyses de sol (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Près de 81 % de la superficie du département de l'Oise est concernée par des zones potentiellement sujettes à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Celles-ci contiennent plus ou moins des minéraux gonflants, et sont donc sensibles à la sécheresse à des degrés divers. Le contexte géologique du département de l'Oise est le suivant :

- Bordure Nord du Bassin Parisien pour tout le département,

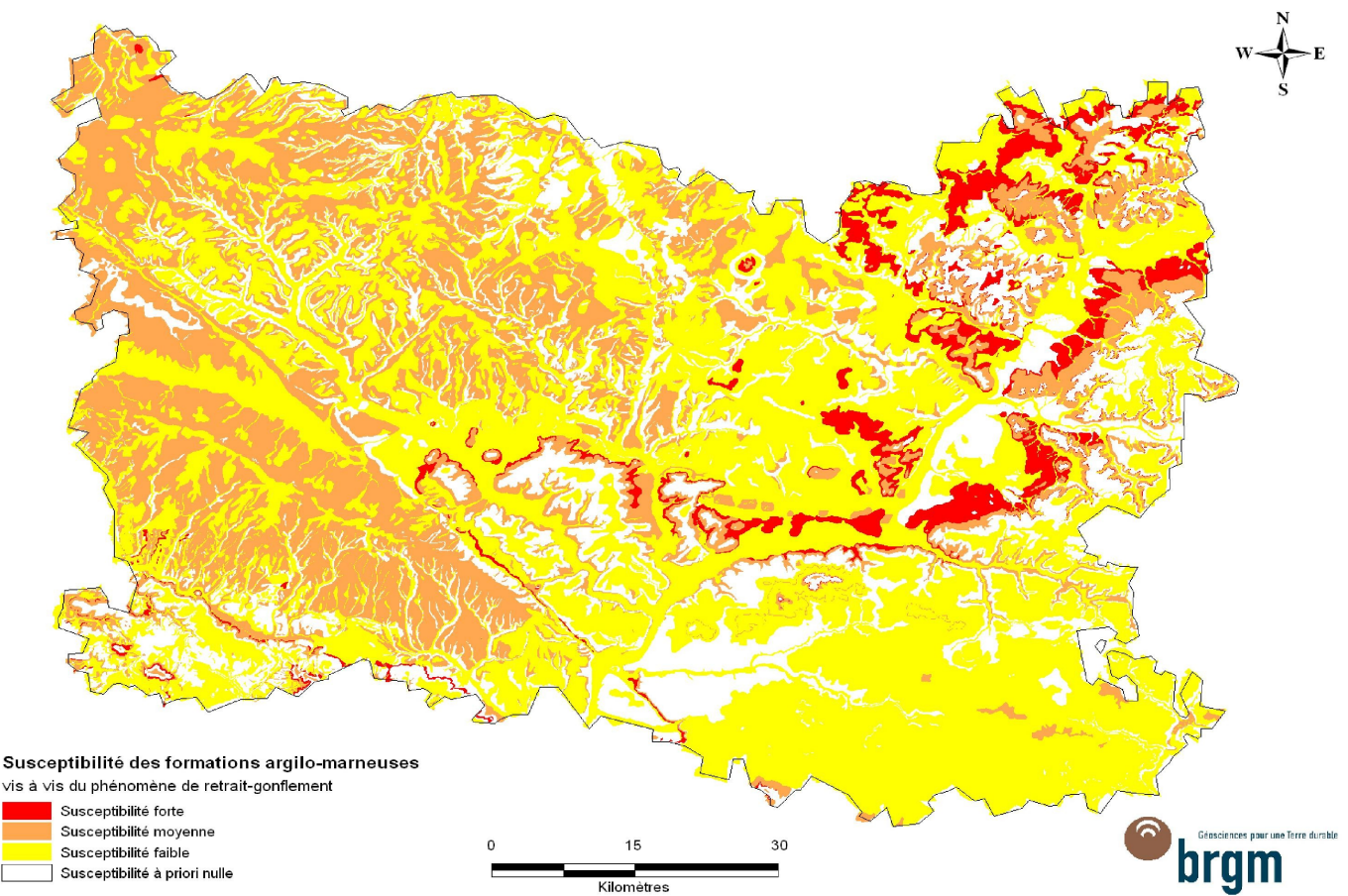
ment,

- Boutonniers du Pays de Bray à l'Ouest,
- Terrains tertiaires au Sud et à l'Est,
- Plateau crayeux recouvert localement d'argiles à silex et de limons des plateaux dans le quart Nord-Ouest et une partie du Sud-Ouest.

En étudiant chacune des formations argileuses, ainsi que la répartition

des sinistres recensés, le BRGM a établi un classement des sols dans le département, selon le risque qu'ils représentent : on parle d'aléa fort, moyen ou faible. La réalisation de la carte des aléas montre que 4,72% (6 formations argileuses) du territoire est représenté par de l'aléa fort, 4,44% (9 formations) par de l'aléa moyen, 71,89% (14 formations) par de l'aléa faible et 18,95% est non argileux.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement de l'Oise

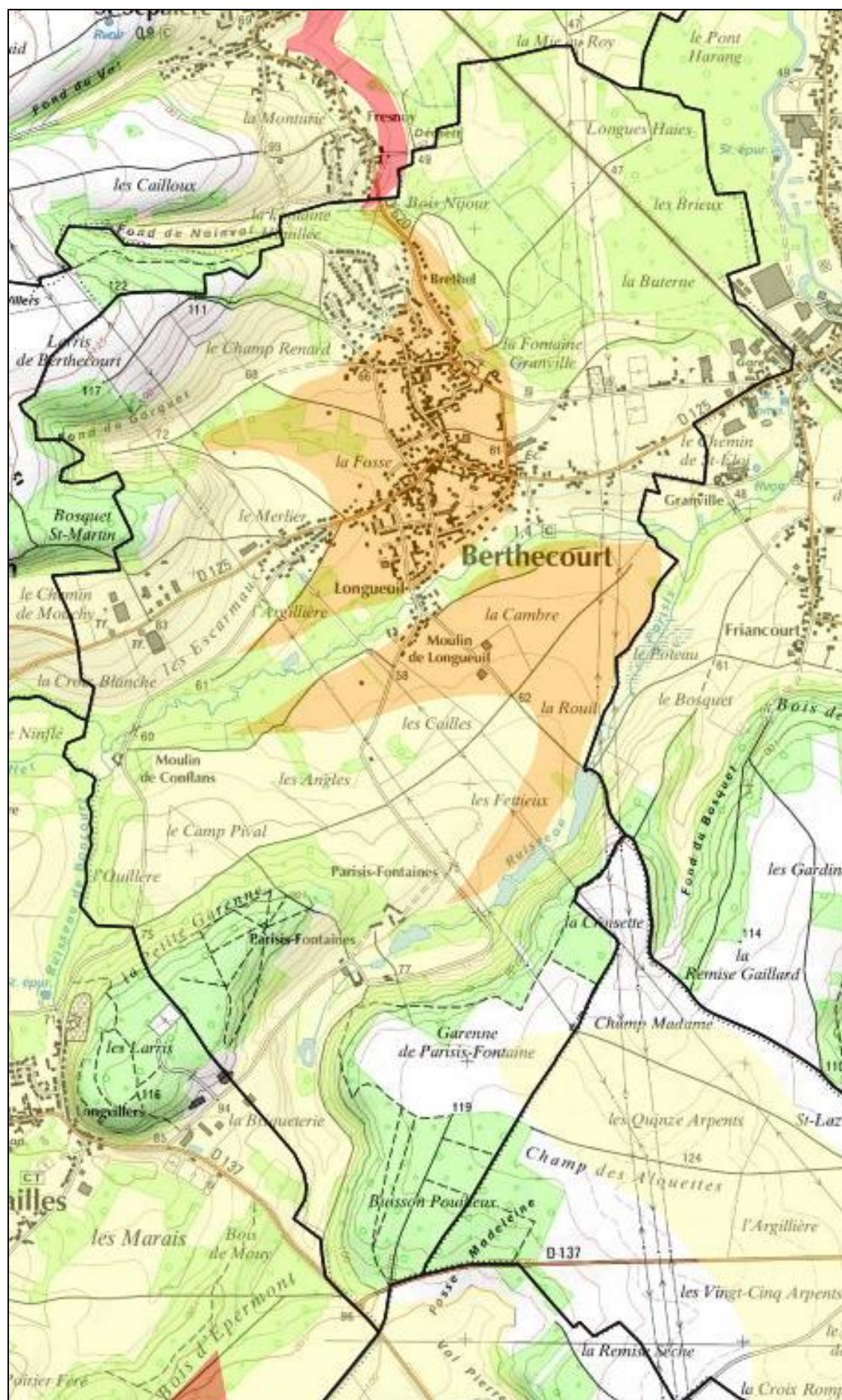


Susceptibilité des formations argilo-marneuses vis à vis du phénomène de retrait-gonflement

- Susceptibilité forte
- Susceptibilité moyenne
- Susceptibilité faible
- Susceptibilité à priori nulle

Les 12 communes de l'Oise concernées par un PPR retrait-gonflement :

- Beaurains-Les-Noyon (prescrit le 01/12/2012)
Beaurepaire
Bussy (prescrit le 01/12/2012)
Coivrel
Conchy-Les-Pots
Escles-Saint-Pierre
Frétoy-Le-Château
Hainvillers
Le Plessis-Patte-d'Oie
Montreuil-Sur-Thérain
Moulin-Sous-Touvent
Sermaize



Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

