

**Commune de**

**CUTS**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
RÉVISION**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :

07 MAI 2021

**5a**

**RÈGLEMENT ECRIT**

---

# SOMMAIRE

---

<b>Dispositions générales</b>	<b>2</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>9</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>10</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>21</b>
<b>ZONE UD</b>	<b>32</b>
<b>ZONE UI</b>	<b>42</b>
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>49</b>
<b>ZONE 1AU</b>	<b>50</b>
<b>Dispositions applicables à la zone agricole</b>	<b>58</b>
<b>ZONE A</b>	<b>59</b>
<b>Dispositions applicables à la zone naturelle</b>	<b>71</b>
<b>ZONE N</b>	<b>72</b>
<b>Lexique</b>	<b>83</b>
<b>Annexes</b>	<b>86</b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **A - EFFETS DU PLU**

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

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

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

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

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

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

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

### **PERMIS DE DEMOLIR**

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

### **EDIFICATION DE CLOTURES**

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

dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

## **TRAVAUX DE RAVALEMENT**

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

## **RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

### Article L.152-1

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

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

### Article L.152-2

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

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

## **DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

### Article L.152-3

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

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

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

#### Article L.152-4

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

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

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

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

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

#### Article L.152-5

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

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

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

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

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

#### Article L.152-6

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

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

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

*existante calculée à son faîtage 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 Cuts. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b, 5c, 5d et 5e).

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 ancienne correspondant au centre-bourg de Cuts. Caractérisée par une plus forte densité (présence de constructions en R+1+C) et par une mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements...) ; la zone UA couvre la place du Maréchal Leclerc, la section Est de la rue de la Ramée, la section Ouest de la rue Isidore de Pommeroy et la ruelle des Ecoles. En zone UA, et particulièrement le long de la RD934, le bâti est généralement implanté à l'alignement des voies, créant des ambiances de rue minérales.

↳ **Zone UB** : zone urbaine mixte qui correspond aux secteurs où constructions anciennes et récentes se mêlent. La zone UB couvre : à l'ouest du bourg, la section ouest de la rue de la Ramée, les rues de la Pommeroye, de la Rouennerie, de l'Ordrue, Gallet, du Charron, de la Poste, des Ormeaux, du Jonquoy-le-Haut et la ruelle Crampe ; à l'est du bourg, la rue Lechantre et une partie des rues de la Planquette, de Berlincamp et Isidore de Pommeroy ; le hameau de Gizancourt (en deux entités distinctes : Gournay et Gizancourt). Cette zone se caractérise par une hétérogénéité en termes d'architecture : les constructions anciennes côtoient des constructions récentes (pavillons ou collectifs) qui sont venues combler les dents creuses. La zone UB présente généralement des densités plus faibles que la zone UA. Un secteur particulier nommé **UBa** est identifié à l'extrémité sud de la rue du Long Marais : il correspond à l'unique secteur inclus en zone urbaine dans lequel le recours à des systèmes d'assainissement individuels sera autorisé (ailleurs, le réseau collectif est déployé).

↳ **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. Il s'agit de secteurs dans lesquels la densité est inférieure à celle de la partie centrale du bourg, et où les droits à construire pourront être moins importants. Les secteurs concernés sont : les rues de l'Abbé Dehue et du Jeu d'Arc, la partie sud de la rue de la Vieille Montagne, les parties est des rues de Berlincamp et Isidore de Pommeroy.

↳ **Zone UI** : zone urbaine à vocation industrielle. Elle concerne le site occupé par l'activité de recyclage de pneumatique, au sud du territoire.

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

↳ **Zone 1AU** : zone urbanisable dès l'approbation du PLU, à vocation principale d'habitat. Elle se situe entre les rues de la Pommeroye, Gallet et de la Ramée.

**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. Sont ainsi concernées les terres agricoles (cultures et pâtures) au nord du bourg, ainsi que les abords du hameau de Gizancourt. La zone A comprend un secteur particulier, le **secteur At** (tourisme) qui vise à autoriser des aménagements et constructions liés à un éventuel changement de destination du château de Cuts, pour développer une activité touristique en lien avec le château (aire de stationnement, bâtiments annexes, etc.).

**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 la butte boisée (bois de Cuts) et les abords du ru de Camelin. La zone N comprend un secteur particulier, le **secteur Nb** (bâti) qui couvre les terrains bâtis situés en entrée Est du bourg (lieu-dit « la Barre »). L'objectif de ce secteur est de reconnaître le bâti existant, tout en limitant les droits à bâtir pour freiner la tendance d'étirement de la trame bâtie le long de la RD934, au niveau d'espaces sensibles d'un point de vue environnemental.

**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 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les espaces boisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les 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 sites à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs arborés à protéger pour des motifs d'ordre écologique, 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 mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.151-11 (2°) du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (document n°4),
- les secteurs définis en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (% minimal de logements locatifs sociaux),
- les secteurs où la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison de l'existence de risques naturels, identifié au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments particuliers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les tronçons de voie ne pouvant constituer un accès à des constructions nouvelles.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**ZONE UA**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

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

#### **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.
- 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.

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 de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (abords de la RD934) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

## **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 60 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des autres constructions n'est pas réglementée.

#### **Hauteur**

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m au faîtage, soit R + 1 + C.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination 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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, une autre disposition peut être adoptée :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe,
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales,
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou le changement de destination d'une construction qui n'est pas implantée à l'alignement,
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie,
- lorsqu'une clôture minérale permet de conserver une continuité visuelle sur la rue. Dans ce dernier cas, la clôture sera soit une clôture existante constituée de matériaux traditionnels (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.), soit une clôture d'au moins 1,50 m de hauteur répondant aux règles architecturales instaurées par le règlement.

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,...).

### **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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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 ne soient pas situées sur la façade orientée vers la voie desservant la construction.

### Façades

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

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 des façades 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. Cette disposition n'est pas obligatoire pour la façade arrière de la construction.

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

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

Néanmoins, les façades en profilés divers sont autorisées pour :

- les constructions agricoles,
- les autres bâtiments à usage d'activités à condition qu'ils soient implantés en fond de parcelle.

Dans ces cas-là, leur teinte rappellera les matériaux traditionnels utilisés localement (pierre, brique).

Les devantures commerciales pourront se singulariser par la mise en place d'enseignes, bandeaux, vitrines, etc.

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.

### Ouvertures

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

Cette disposition ne s'applique pas :

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

Les menuiseries des habitations seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles non agressives (blanc, bleu, gris, vert, etc.).

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

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

En façade avant des constructions à usage d'habitation, les ouvertures des niveaux supérieurs (y compris en toiture) doivent être axées sur celles des niveaux inférieurs ou sur les linteaux, sauf en cas d'impossibilité technique.

En façade avant, les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC ou en aluminium imitation bois et respecteront les couleurs locales.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

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

### Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R + 1 + C) pour lesquelles la pente est de 35° minimum sur l'horizontale.

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

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, 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.

L'usage de profilés divers en toiture n'est autorisé que pour :

- les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les constructions agricoles,
- les autres bâtiments à usage d'activités à condition qu'ils soient implantés en fond de parcelle.

Dans ces cas-là, ils devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

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

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

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.

### Annexes

Les carports sont autorisés à condition qu'ils soient invisibles depuis la RD934.

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

## 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. Toutefois, il pourra être dérogé à cette disposition dans le cas où la nouvelle clôture serait édifiée dans le prolongement d'une clôture existante dont la hauteur serait supérieure. Dans ce cas-là, la hauteur de la nouvelle clôture ne pourra excéder celle de la clôture existante dans son prolongement.

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 à barreaudage vertical (l'habillage du barreaudage est autorisé).

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

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement, etc.) sera exigée. Ils seront réalisés :
  - o soit à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire
  - o soit par traitements d'enduit différenciés.

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

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,60 m.

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. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages (hauteur limitée à 30 cm par rapport au niveau du terrain naturel).

## Protections

*Les éléments particuliers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurent en annexe du présent règlement.*

L'élément particulier n°20 identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé en tant qu'élément du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les inscriptions sur la façade orientée sur la rue de la Ramée doivent être conservées à l'identique.

Les éléments particuliers n°21, 22, 23, 25, 26, 28 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. Les façades et pans de toiture visibles de la rue doivent être conservés et réparés en

respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, ardoise, tuiles, etc.). L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels est interdit. Toute modification de ces façades et toitures doit respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction). Les volets battants existants doivent être maintenus. La destruction volontaire d'éléments décoratifs présents sur les façades et toitures est interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation rendue nécessaire pour la mise aux normes des constructions (accessibilité, sécurité, etc.).

Les éléments particuliers n°27 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. Leur destruction est interdite. Leur déplacement dans le périmètre de la place du Maréchal Leclerc est autorisé, notamment en cas de réaménagement de la place.

### **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.

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 d'agrément 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 non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions. Cette règle ne s'applique ni équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations), ni aux activités.

### **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, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit 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 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

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 m<sup>2</sup> 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 bâtiments agricoles :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

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

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

## **SECTION UA III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **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.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 m.

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.

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.

### **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

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement 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.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

**ZONE UB**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

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

#### **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.
- 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.

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

Dans le secteur identifié au règlement graphique (plan n°5c) au titre de l'article R.151-34 (risques naturels), les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier ; le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de l'habitation doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le secteur identifié au règlement graphique (plan n°5c) comme étant soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (Cf. document n°4).

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

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

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (abords de la RD934) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans le secteur délimité au règlement graphique (plan n°5c) sur un terrain situé rue Isidore de Pommery, tout programme de logements devra comporter un minimum de 100 % de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

## **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'activités agricoles ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

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

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

#### **Hauteur**

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m au faîtage, soit R + 1 + C.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination 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 5 m par rapport à l'alignement de la route départementale RD934.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à moins de 5 m de l'alignement à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

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

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les 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 1,90 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à moins de 1,90 m de la limite séparative à condition que l'extension projetée n'ait 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

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

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

### Façades

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

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 façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

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

Néanmoins, les façades en profilés divers sont autorisées pour :

- les constructions agricoles,
- les autres bâtiments à usage d'activités à condition qu'ils soient implantés en fond de parcelle.

Dans ces cas-là, leur teinte rappellera les matériaux traditionnels utilisés localement (pierre, brique).

L'usage de béton banché ou de béton cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles dans la limite d'une hauteur de 2 m.

Les devantures commerciales pourront se singulariser par la mise en place d'enseignes, bandeaux, vitrines, etc.

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.

### Ouvertures

Les menuiseries des habitations seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles non agressives (blanc, bleu, gris, vert, etc.).

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

En façade avant des constructions à usage d'habitation, les ouvertures des niveaux supérieurs (y compris en toiture) doivent être axées sur celles des niveaux inférieurs ou sur les linteaux, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

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

### Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 35° sur l'horizontale.

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

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, 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.

L'usage de profilés divers en toiture n'est autorisé que pour :

- les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les constructions agricoles,
- les autres bâtiments à usage d'activités à condition qu'ils soient implantés en fond de parcelle.

Dans ces cas-là, ils devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

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

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture.

### Sous-sols

Dans le secteur identifié au règlement graphique (plan n°5c) au titre de l'article R.151-34 (risques naturels), les sous-sols sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier ; le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de l'habitation doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

### Annexes

Les carports sont autorisés à condition qu'ils soient invisibles depuis la RD934.

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

## 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. Toutefois, il pourra être dérogé à cette disposition dans le cas où la nouvelle clôture serait édifiée dans le prolongement d'une clôture existante dont la hauteur serait supérieure. Dans ce cas-là, la hauteur de la nouvelle clôture ne pourra excéder celle de la clôture existante dans son prolongement.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage (l'habillage de la grille ou du grillage est autorisé).

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement, etc.) sera exigée. Ils seront réalisés :
  - o soit à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire
  - o soit par traitements d'enduit différenciés.
- soit, uniquement dans le cadre d'un soubassement de grillage, par des plaques de béton à condition que leur hauteur n'excède pas 30 cm par rapport au niveau du terrain naturel.

Les grilles et grillages seront 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 de teinte rappelant la pierre calcaire utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,60 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. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages (hauteur limitée à 30 cm par rapport au niveau du terrain naturel).

## Protections

*Les éléments particuliers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurent en annexe du présent règlement.*

L'élément particulier n°3 identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé en tant qu'élément du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Sa destruction est interdite.

Les éléments particuliers n°7, 13, 15, 16 et 19 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. Les façades et pans de toiture visibles de la rue doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, ardoise, tuiles, etc.). L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels est interdit. Toute modification de ces façades et toitures doit respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction). Les volets battants existants doivent être maintenus. La destruction volontaire d'éléments décoratifs présents sur les façades et toitures est interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation rendue nécessaire pour la mise aux normes des constructions (accessibilité, sécurité, etc.).

Les éléments particuliers n°5 et 33 identifiés au règlement graphique (plans n°5c et 5d) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, grilles en fer forgé, etc.). L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre,...) est interdit.

Les éléments particuliers n°4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 29, 30 et 31 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. Leur destruction est interdite. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, etc.). L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit.

### **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.

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 d'agrément 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 non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations).

### **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, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit 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 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

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 m<sup>2</sup> 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 bâtiments agricoles :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 et 2,50 m de largeur.

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

## **SECTION UB III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **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.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 m.

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.

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

#### 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

#### ✓ **Dans le secteur UBa**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

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

#### ✓ **Dans le reste de la zone UB**

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement 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.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

**ZONE UD**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

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

#### **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.
- 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.

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 de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (abords de la RD934) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

## **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 40% de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

#### **Hauteur**

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

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5,50 m au faîtage.

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

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination 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 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à moins de 5 m de l'alignement à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> 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 1,90 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à moins de 1,90 m de la limite séparative à condition que l'extension projetée n'ait 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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 de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

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

Néanmoins, les façades en profilés divers sont autorisées pour :

- les constructions agricoles,
- les autres bâtiments à usage d'activités à condition qu'ils soient implantés en fond de parcelle.

Dans ces cas-là, leur teinte rappellera les matériaux traditionnels utilisés localement (pierre, brique).

Les devantures commerciales pourront se singulariser par la mise en place d'enseignes, bandeaux, vitrines, etc.

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.

### Ouvertures

Les menuiseries des habitations seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles non agressives (blanc, bleu, gris, vert, etc.).

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

En façade avant des constructions à usage d'habitation, les ouvertures des niveaux supérieurs (y compris en toiture) doivent être axées sur celles des niveaux inférieurs ou sur les linteaux, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

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

### Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 35° sur l'horizontale.

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

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, 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.

L'usage de profilés divers en toiture n'est autorisé que pour :

- les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les constructions agricoles,
- les autres bâtiments à usage d'activités à condition qu'ils soient implantés en fond de parcelle.

Dans ces cas-là, ils devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

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

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture.

### Annexes

Les carports sont autorisés à condition qu'ils soient invisibles depuis la RD934.

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

### 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. Toutefois, il pourra être dérogé à cette disposition dans le cas où la nouvelle clôture serait édifiée dans le prolongement d'une clôture existante dont la hauteur serait supérieure. Dans ce cas-là, la hauteur de la nouvelle clôture ne pourra excéder celle de la clôture existante dans son prolongement.

Les clôtures sur rue seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage (l'habillage de la grille ou du grillage est autorisé) et doublées, à l'arrière, d'une haie composée exclusivement d'essences locales.

Les murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement, etc.) sera exigée. Ils seront réalisés :
  - o soit à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire
  - o soit par traitements d'enduit différenciés.
- soit, uniquement dans le cadre d'un soubassement de grillage, par des plaques de béton à condition que leur hauteur n'excède pas 30 cm par rapport au niveau du terrain naturel.

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

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,60 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. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages (hauteur limitée à 30 cm par rapport au niveau du terrain naturel).

### Protections

*Les éléments particuliers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurent en annexe du présent règlement.*

L'élément particulier n°32 identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé en tant qu'élément du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Sa destruction est interdite.

## **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.

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 d'agrément 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 non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations).

## **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, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit 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 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 et 2,50 m de largeur.

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

## **SECTION UD III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **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.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 m.

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.

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

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement 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.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

***ZONE UI***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI**

---

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

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

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.

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

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

#### **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 15 m au faîtage.

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

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

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait 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 aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait 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 aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

### Façades

Les éléments verticaux des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (vert, gris, beige,...),
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

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

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

### Toitures

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

### Clôtures

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,60 m.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage en panneaux soudés. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages (hauteur limitée à 60 cm par rapport au niveau du terrain naturel).

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

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 d'agrément 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 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.

### **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, c'est-à-dire 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 établissements à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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 autorisées :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 et 2,50 m de largeur.

## **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.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 m.

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.

### 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

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur et adaptés à la nature du sol.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**ZONE 1AU**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU**

---

### **SECTION 1AU 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 opérations d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat à condition que ces opérations :
  - ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone,
  - respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).
- les équipements d'intérêt collectif et les services publics (installations, aménagements et constructions).
- 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.

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 de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » (abords de la RD934) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Tout programme de logements devra comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 1AU 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 constructions annexes aux habitations non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations.

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 5 m par rapport à l'alignement de la route départementale RD934.

L'implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

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

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 1,90 m.

### **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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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 de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

#### Ouvertures

Les menuiseries des habitations seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles non agressives (blanc, bleu, gris, vert, etc.).

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

En façade avant des constructions à usage d'habitation, les ouvertures des niveaux supérieurs (y compris en toiture) doivent être axées sur celles des niveaux inférieurs ou sur les linteaux, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction.

#### Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 35° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, 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.

Les couvertures des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture.

### Annexes

Les carports sont autorisés à condition qu'ils soient invisibles depuis la RD934.

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

### 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. Toutefois, il pourra être dérogé à cette disposition dans le cas où la nouvelle clôture serait édifiée dans le prolongement d'une clôture existante dont la hauteur serait supérieure. Dans ce cas-là, la hauteur de la nouvelle clôture ne pourra excéder celle de la clôture existante dans son prolongement.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage (l'habillage de la grille ou du grillage est autorisé).

La hauteur des murs et murets édifiés le long de la rue de la Ramée ne pourront excéder une hauteur de 0,80 m.

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement, etc.) sera exigée. Ils seront réalisés :
  - o soit à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire
  - o soit par traitements d'enduit différenciés.
- soit, uniquement dans le cadre d'un soubassement de grillage, par des plaques de béton à condition que leur hauteur n'excède pas 30 cm par rapport au niveau du terrain naturel.

Les grilles et grillages seront 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 de teinte rappelant la pierre calcaire utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,60 m.

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. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages (hauteur limitée à 30 cm par rapport au niveau du terrain naturel).

### **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.

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 d'agrément 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 non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions. Les aires de stationnement pourront être considérées comme non imperméabilisées si elles permettent l'infiltration des eaux pluviales (evergreen, etc.).

### **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, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit 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 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

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.

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

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

## **SECTION 1AU 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.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 m.

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.

#### 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

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement 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.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A 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 admis que :

✓ **Dans le site à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

- le changement de destination du bâtiment identifié au règlement graphique (plan n°5c) au titre de l'article L.151-11 (2°) du Code de l'Urbanisme, et son affectation à un usage de commerce et activités de service, d'équipement d'intérêt collectif, de services publics, de bureaux ou de centre de congrès et d'exposition ; dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site et dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- 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, à condition que ceux-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.

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 de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

✓ **Dans le secteur At**

- les nouvelles constructions à destination de commerce et activités de service, d'équipement d'intérêt collectif, de services publics, de bureaux ou de centre de congrès et d'exposition, dès lors qu'elles sont directement liées au changement de destination du château de Cuts, qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- l'habitation destinée aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements listés ci-avant, dans la limite d'un seul logement, et à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.
- l'aménagement d'aires de stationnement.
- les annexes en lien avec l'habitation existante dans le château de Cuts, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante.
- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- les constructions 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.
- 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.
- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.

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 de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

✓ **Dans le reste de la zone A**

- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

- les constructions 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.

- 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.

- le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (plans n°5b et 5c) au titre de l'article L.151-11 (2°) du Code de l'Urbanisme, et leur affectation à un usage d'habitation, de commerce et activités de service, d'équipement d'intérêt collectif, de services publics ou de bureaux ; dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site et dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- l'extension des habitations existantes, à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

- les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci.

- 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.

- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.

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 de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement 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 » (abords de la RD934) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

## **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**

##### **✓ Dans le secteur At**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions du PLU ne doit pas dépasser 2 % de la surface totale du terrain.

##### **✓ Dans le reste de la zone A**

En cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant, l'augmentation de l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes aux habitations existantes ne pourra excéder 10 % 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 annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5,50 m au faîtage.

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

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

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination 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 bâtiments d'exploitation agricole ne peuvent être édifiés à moins de 15 m de l'emprise d'une route départementale (RD85, RD130, RD934).

Toute construction doit être implantée avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les bâtiments d'exploitation agricole non contigus aux limites séparatives doivent être implantés :

- avec une marge minimale égale à la demi-hauteur de la construction au faîtage, sans jamais être inférieure à 1,90 m, dans le cas où la construction n'excède pas 10 m de hauteur,
- avec une marge minimale de 5 m dans les autres cas.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

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

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

### Façades

Les éléments verticaux des 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.

L'usage de béton banché ou de béton cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles dans la limite d'une hauteur de 2 m.

Les bâtiments à usage d'activités 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 de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

### Ouvertures

Les menuiseries des habitations seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles non agressives (blanc, bleu, gris, vert, etc.).

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

En façade avant des constructions à usage d'habitation, les ouvertures des niveaux supérieurs (y compris en toiture) doivent être axées sur celles des niveaux inférieurs ou sur les linteaux, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

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

### Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 35° sur l'horizontale.

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

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, 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 profilés divers constituant les toitures des bâtiments d'activités et les couvertures des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise, etc.).

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

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture.

### Annexes

Les carports sont autorisés à condition qu'ils soient invisibles depuis la RD934.

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

### 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. Toutefois, il pourra être dérogé à cette disposition dans le cas où la nouvelle clôture serait édifiée dans le prolongement d'une clôture existante dont la hauteur serait supérieure. Dans ce cas-là, la hauteur de la nouvelle clôture ne pourra excéder celle de la clôture existante dans son prolongement.

Les clôtures sur rue en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage (l'habillage de la grille ou du grillage est autorisé) et doublées, à l'arrière, d'une haie composée exclusivement d'essences locales.

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement, etc.) sera exigée. Ils seront réalisés :
  - o soit à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire
  - o soit par traitements d'enduit différenciés.
- soit, uniquement dans le cadre d'un soubassement de grillage, par des plaques de béton à condition que leur hauteur n'excède pas 30 cm par rapport au niveau du terrain naturel.

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

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,60 m.

Les autres 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. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages (hauteur limitée à 30 cm par rapport au niveau du terrain naturel).

### Protections

*Les éléments particuliers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurent en annexe du présent règlement.*

Les éléments particuliers n°1 et 2 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. Leur destruction est interdite.

L'élément particulier n°24 identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé en tant qu'élément du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les façades et toitures doivent être conservées et réparées en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, ardoise, tuiles, etc.). L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels est interdit. Toute modification de la façade devra respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction). Les volets battants existants doivent être maintenus. La destruction volontaire d'éléments décoratifs présents sur les façades et toitures est interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation rendue nécessaire pour la mise aux normes des constructions (accessibilité, sécurité, etc.).

L'élément particulier n°34 identifié au règlement graphique (plan n°5d) est protégé en tant qu'élément du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Sa destruction est interdite. Il doit être conservé et réparé en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, grilles en fer forgé, etc.). L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre,...) est interdit.

### **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 plantations d'agrément 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.

Dans les espaces boisés à protéger identifiés au règlement graphique (plans n°5b, 5c et 5d) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le maintien des arbres existants doit être privilégié, à l'exception des peupliers. Pour ces derniers, l'abattage est autorisé et devra être compensé soit par la plantation de peupliers soit par la plantation d'arbres d'essences locales à l'intérieur de l'espace boisé identifié. Les travaux d'entretien (coupe ou abattage) qui pourraient être rendus nécessaires par l'état phytosanitaire des arbres sont autorisés.

Dans le secteur arboré à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au règlement graphique (plans n°5b et 5c), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le maintien des arbres existants doit être privilégié, à l'exception des peupliers. Ainsi,

- Pour les peupliers : l'abattage est autorisé mais devra être compensé soit par la plantation de peupliers soit par la plantation d'arbres d'essences locales à l'intérieur du secteur identifié.
- Pour les autres essences : l'abattage est fortement déconseillé. Néanmoins, le cas échéant il devra être compensé par la plantation d'arbres d'essences locales à l'intérieur du secteur identifié.

Dans tous les cas, les travaux d'entretien (coupe ou abattage) qui pourraient être rendus nécessaires par l'état phytosanitaire des arbres sont autorisés.

Les haies ou alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plans n°5b, et 5d) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux d'entretien (élagage) sont autorisés. Leur destruction ne peut être autorisée qu'à condition que le linéaire concerné soit replanté d'essences locales. 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.

Les mares identifiées au règlement graphique (plans n°5b et n°5c) sont protégées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles ne doivent pas être remblayées.

#### **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, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des*

*logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

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 m<sup>2</sup> 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 bâtiments agricoles :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 et 2,50 m de largeur.

## **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

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement 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.

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.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A 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**

Ne sont admis que :

✓ **Dans le secteur Nb**

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à condition qu'elles soient réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

- l'extension des habitations existantes, à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

- les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci.

- les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition :

- qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,
- que leur nombre se limite à 1 abri pour 1 hectare de zone naturelle,
- que leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence 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 de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement 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 » (abords de la RD934) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

✓ **Dans le reste de la zone N**

- les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition :

- qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,
- que leur nombre se limite à 1 abri pour 1 hectare de zone naturelle,
- que leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence 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 de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement 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 » (abords de la RD934) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

## **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.

#### Emprise au sol

##### ✓ **Dans le secteur Nb**

En cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant, l'augmentation de l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes aux habitations existantes ne pourra excéder 10 % 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 abris pour animaux est limitée à 5 m au faîtage.

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

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5,50 m au faîtage.

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.

#### 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.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 1,90 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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 (brique, pierre, enduits anciens, etc.).

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

#### Façades

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

Les éléments verticaux des autres bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

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

L'usage de béton banché ou de béton cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles dans la limite d'une hauteur de 2 m.

Les bâtiments à usage d'activités 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 de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

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.

### Ouvertures

Les menuiseries des habitations seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles non agressives (blanc, bleu, gris, vert, etc.).

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

En façade avant des constructions à usage d'habitation, les ouvertures des niveaux supérieurs (y compris en toiture) doivent être axées sur celles des niveaux inférieurs ou sur les linteaux, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

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

### Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 35° sur l'horizontale.

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

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, 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 profilés divers constituant les toitures des bâtiments d'activités et les couvertures des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise, etc.).

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

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture.

### Annexes

Les carports sont autorisés à condition qu'ils soient invisibles depuis la RD934.

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

### 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. Toutefois, il pourra être dérogé à cette disposition dans le cas où la nouvelle clôture serait édifiée dans le prolongement d'une clôture existante dont la hauteur serait supérieure. Dans ce cas-là, la hauteur de la nouvelle clôture ne pourra excéder celle de la clôture existante dans son prolongement.

Les clôtures sur rue en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage (l'habillage de la grille ou du grillage est autorisé) et doublées, à l'arrière, d'une haie composée exclusivement d'essences locales.

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement, etc.) sera exigée. Ils seront réalisés :
  - o soit à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire
  - o soit par traitements d'enduit différenciés.
- soit, uniquement dans le cadre d'un soubassement de grillage, par des plaques de béton à condition que leur hauteur n'excède pas 30 cm par rapport au niveau du terrain naturel.

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

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,60 m.

Les autres 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. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages (hauteur limitée à 30 cm par rapport au niveau du terrain naturel).

### **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 plantations d'agrément 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.

Dans les espaces boisés à protéger identifiés au règlement graphique (plans n°5b, 5c et 5d) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le maintien des arbres existants doit être privilégié, à l'exception des peupliers. Pour ces derniers, l'abattage est autorisé et devra être compensé soit par la plantation de peupliers soit par la plantation d'arbres d'essences locales à l'intérieur de l'espace boisé identifié. Les travaux d'entretien (coupe ou abattage) qui pourraient être rendus nécessaires par l'état phytosanitaire des arbres sont autorisés.

Dans le secteur arboré à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au règlement graphique (plans n°5b et 5c), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le maintien des arbres existants doit être privilégié, à l'exception des peupliers. Ainsi,

- Pour les peupliers : l'abattage est autorisé mais devra être compensé soit par la plantation de peupliers soit par la plantation d'arbres d'essences locales à l'intérieur du secteur identifié.
- Pour les autres essences : l'abattage est fortement déconseillé. Néanmoins, le cas échéant il devra être compensé par la plantation d'arbres d'essences locales à l'intérieur du secteur identifié.

Dans tous les cas, les travaux d'entretien (coupe ou abattage) qui pourraient être rendus nécessaires par l'état phytosanitaire des arbres sont autorisés.

Les haies ou alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plans n°5b, et 5d) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux d'entretien (élagage) sont autorisés. Leur destruction ne peut être autorisée qu'à condition que le linéaire concerné soit replanté d'essences locales. 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.

#### **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, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

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

### **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

#### ✓ **Dans le secteur Nb**

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### ✓ **Dans le reste de la zone N**

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement 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.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

#### ✓ **Dans toute la zone N**

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.

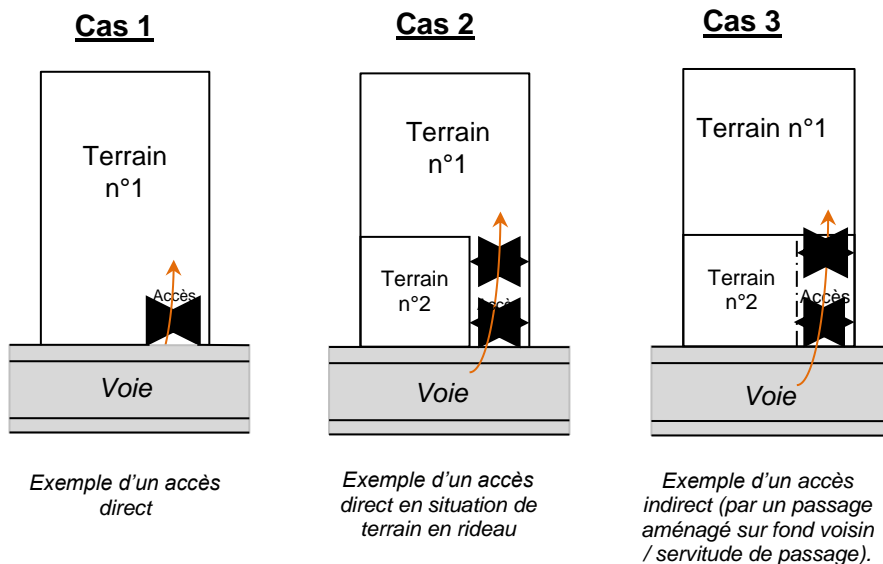
#### Assainissement des eaux pluviales

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.

## LEXIQUE

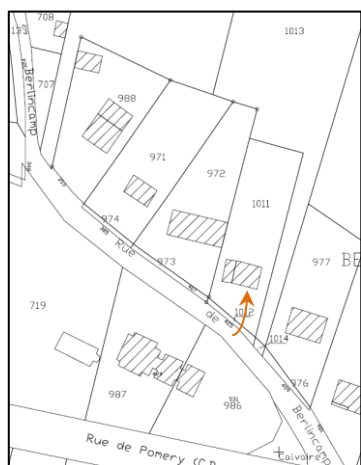
## Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie de desserte (publique ou privée). Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### Cas particuliers :

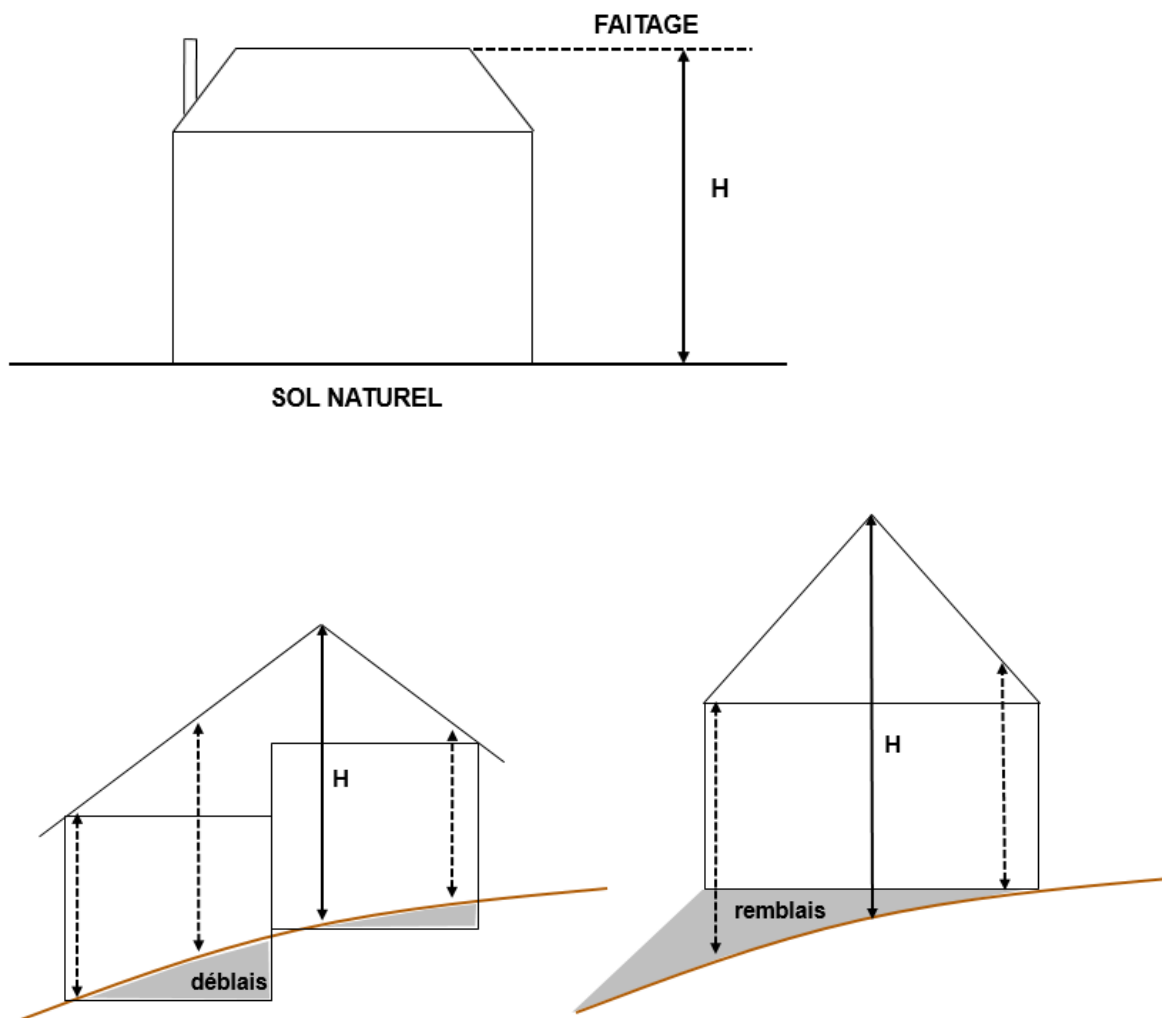
- Lorsque l'accès passe par une cour commune (copropriété), il sera considéré comme direct (si le pétitionnaire fait partie des copropriétaires).
- Lorsque le cas n°3 se présente, mais que le terrain n°2 est intégré dans l'espace ouvert au public (par exemple, s'il appartient au domaine privé de la commune, mais que physiquement, il est intégré dans l'emprise ouverte au public), l'accès au terrain n°1 sera considéré comme direct.



Exemple : l'accès à la parcelle n°1011 est considéré comme direct car la parcelle n°1012 est physiquement intégrée à l'emprise de voie (rue de Berlinecamp).

## Hauteur des constructions

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



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du sol naturel avant travaux. Si la hauteur maximale des constructions est limitée à X mètres, il faut qu'en tout point de la construction, la distance entre le sol naturel et le point du toit situé à l'aplomb n'excède pas X mètres.

# **ANNEXES**

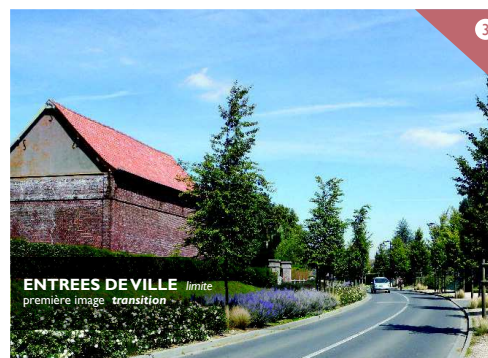
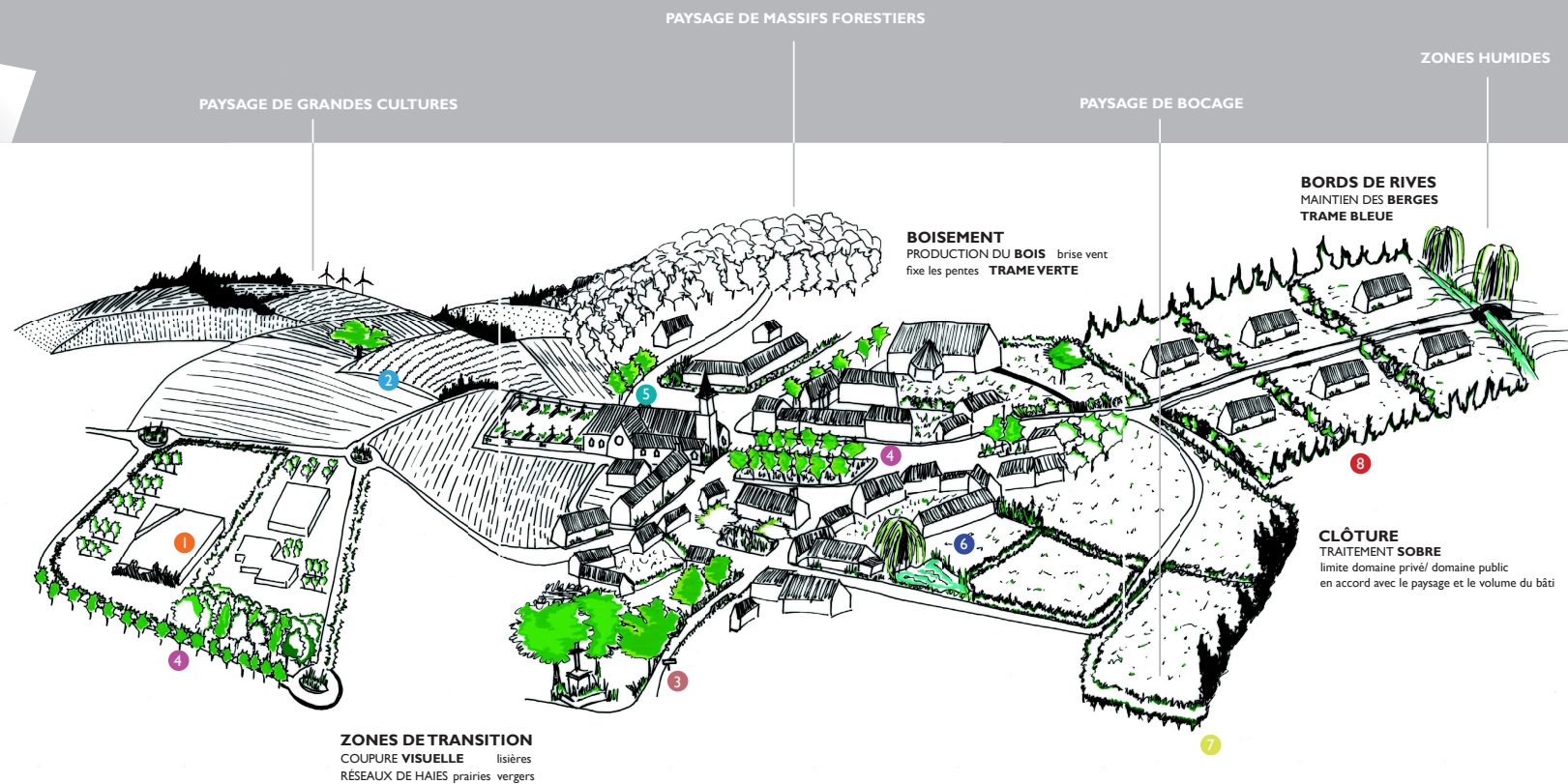
# **ARBRES ET USAGES**

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.



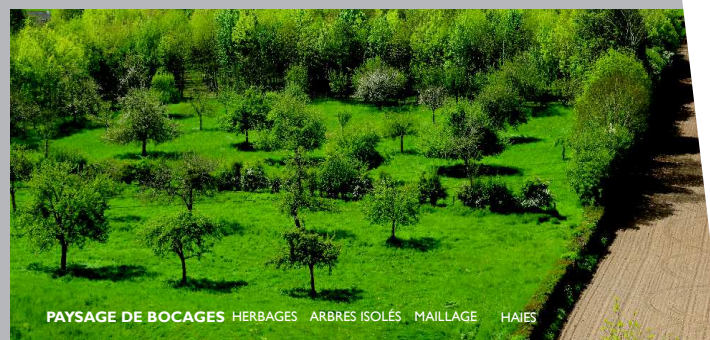
L'Oise est structurée par neuf régions naturelles où s'expriment ses paysages identitaires.



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



QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Document réalisé par le CAUE de l'Oise

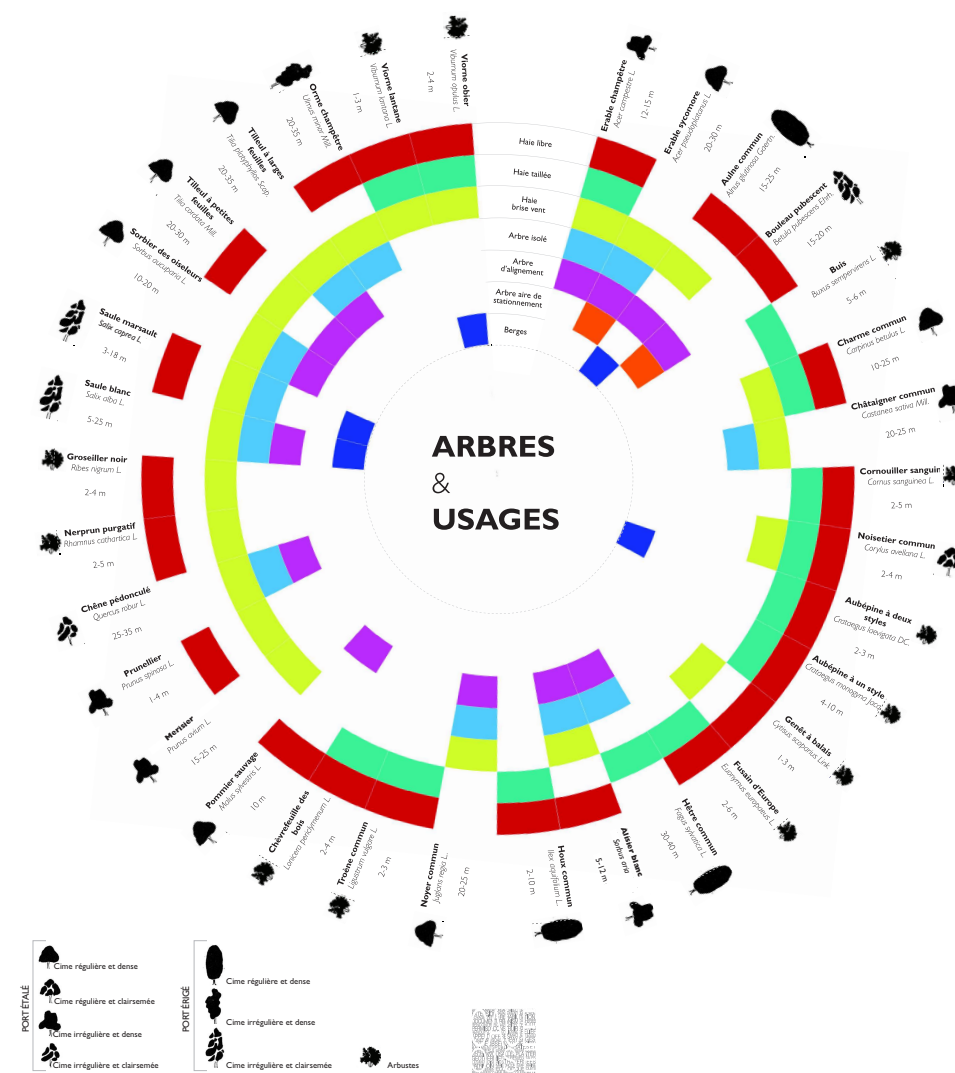
Le CAUE de l'Oise est un organisme de conseil qui vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour aborder vos questions d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement.

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



Novembre 2013



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

1) Stèle aux soldats comoriens :



2) Monument aux Somalis :



3) Calvaire de la Pommeraye :



4) Puits, rond en pierre, toit pointu, excellent état :



5) Portail en fer forgé, avec colonnes en pierres :



6) Puits carré en pierre :



7) Maison de tisserand :



Immatriculation	IVR22_19866000043VA
Localisation	Commune : Cuts Lieu-dit : la Pommeraye-de-Haut Adresse : 1464 rue de la Ramée Cadastré : 1962 Bt 5, 6, 7
Auteur(s)	Charronnière Fabrice
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)

Maison de tisserand - Elévation antérieure.

<https://inventaire.hautsdefrance.fr/dossier/maison-de-tisserand/e2a47926-3056-4f9b-8648-84d82fe24e63>

8) Puits carré en pierre :



9) Puits carré en pierre :



10) Puits carré en pierre, toit à 2 pentes d'origine, anneau en fer à bétail, excellent état :



11) Puits, arche en pierre triangulaire avec poulie :



12) Puits carré en pierre, porte en bois :



13) Longère en pierre :



Immatriculation	IVR22_19856000827V
Localisation	Commune : Cuts Lieu-dit : la Pommeraye-de-Haut Adresse : 541 rue de la Pommeraye Cadastre : 1962 B1 29
Auteur(s)	Périn Jean-Michel
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)

Maison - Élévation antérieure.

<https://inventaire.hautsdefrance.fr/dossier/maison/bf3b0fa7-7787-4a92-97c5-8bffa094377d>

14) Puits, porte en bois sur rue, margelle ronde :



### 15) Longère en pierre :



Immatriculation	IVR22_19856000751X
Localisation	Commune : Cuts Lieu-dit : le Marais-dés-Rouis Adresse : 203 rue de la Pommeraye Cadastré : 1962 B1 75
Auteur(s)	Périn Jean-Michel
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)

Maison - Vue générale depuis la rue.

<https://inventaire.hautsdefrance.fr/dossier/maison/98705f4c-22af-49f0-be8a-ec2cd978edc7>

### 16) Maison en pierre :



Immatriculation	IVR22_19856000811X
Localisation	Commune : Cuts Lieu-dit : la Justice Adresse : 481 rue de la Ramée Cadastré : 1962 B1 108
Auteur(s)	Périn Jean-Michel
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)

Maison - Élévation antérieure.

<https://inventaire.hautsdefrance.fr/dossier/maison/331cdfd3-cd88-48a0-9087-611b9a337b05>

17) Puits carré en pierre :



18) Puits carré en pierre, porte en bois :



19) Château du Clos l'Hermitte



Immatriculation	IVR22_19856000715XA
Localisation	Commune : Cuts Adresse : 95 rue de la Poste Cadastre : 1962 C2 399
Auteur(s)	Périn Jean-Michel
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)

Demeure, dite château du Clos L'Hermitte - Elevation antérieure.



Immatriculation	IVR22_19856000770X
Localisation	Commune : Cuts Adresse : 95 rue de la Poste Cadastre : 1962 C2 399
Auteur(s)	Périn Jean-Michel
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)

Demeure, dite château du Clos L'Hermite - Logement de domestiques.



Immatriculation	IVR22_19856000779X
Localisation	Commune : Cuts Adresse : 95 rue de la Poste Cadastre : 1962 C2 399
Auteur(s)	Périn Jean-Michel
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)

Demeure, dite château du Clos L'Hermite - Portail. Elévation sur rue.

<https://inventaire.hautsdefrance.fr/dossier/demeure-dite-chateau-du-clos-l-hermite/7a756657-24a1-4030-bcf6-236e645393dd>



20) Ancienne poste : façade avec deux inscriptions :

CUTS  
POSTE TELEGRAPHE TELEPHONE  
CAISSE NATIONALE D'EPARGNE

ENTREE  
DU  
PUBLIC



## 21) Maison :



Maison - Élévation antérieure.

Immatriculation	IVR22_19856000821V
Localisation	Commune : Cuts Adresse : 179 rue de la Ramée Cadastre : 1962 C2 502
Auteur(s)	Périn Jean-Michel
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)

<https://inventaire.hautsdefrance.fr/dossier/maison/9079b84d-315e-40f1-b136-8ab534a66d1d>

## 22) Maison de ville :



Maison - Élévation antérieure.

Immatriculation	IVR22_19856000822V
Localisation	Commune : Cuts Adresse : 157 rue de la Ramée Cadastre : 1962 C2 505
Auteur(s)	Périn Jean-Michel
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)

<https://inventaire.hautsdefrance.fr/dossier/maison/3303cf32-a950-4ec2-aef9-1cba514bbd5e>

23) Auberge du Bois Doré (antérieurement Hôtel du Cheval Blanc) :



Immatriculation	IVR22_19856000398XB
Localisation	Commune : Cuts Adresse : 5 rue de la Ramée Cadastre : 1962 C2 517
Auteur(s)	Jean-Michel Périn (reproduction)
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)

Hôtel de voyageurs, dit Hôtel du Cheval Blanc - Etat avant 1914 (AP).

<https://inventaire.hautsdefrance.fr/dossier/hotel-de-voyageurs-dit-hotel-du-cheval-blanc/89128d79-4843-46b2-82f1-4c604ae93e0d>



## 24) Château de Cuts



Château de Cuts - Elévation postérieure.

Immatriculation	IVR22_19856000706XA
Localisation	Commune : Cuts Adresse : rue du Jonquoy Cadastre : 1831 C2 1528, 1551 ; 1962 C2 448, 454 A 458, 465
Auteur(s)	Périn Jean-Michel
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)



Château de Cuts - Douves du château.

Immatriculation	IVR22_19856000707XA
Localisation	Commune : Cuts Adresse : rue du Jonquoy Cadastre : 1831 C2 1528, 1551 ; 1962 C2 448, 454 A 458, 465
Auteur(s)	Périn Jean-Michel
Copyrights	(c) Région Hauts-de-France - Inventaire général

[Plus d'informations sur l'illustration](#)

<https://inventaire.hautsdefrance.fr/dossier/chateau-de-cuts/eb099821-e75d-4a57-baf4-ed7bf06f7e14>



25) Eglise :



26) Mairie :



27) Monument aux morts et Croix de Lorraine :



28) Ecole et les logements situés de part et d'autre :



29) Puits carré avec porte en bois :



30) Puits carré en pierre :



31) Puits carré en pierre avec porte en bois :



32) Croix verte :



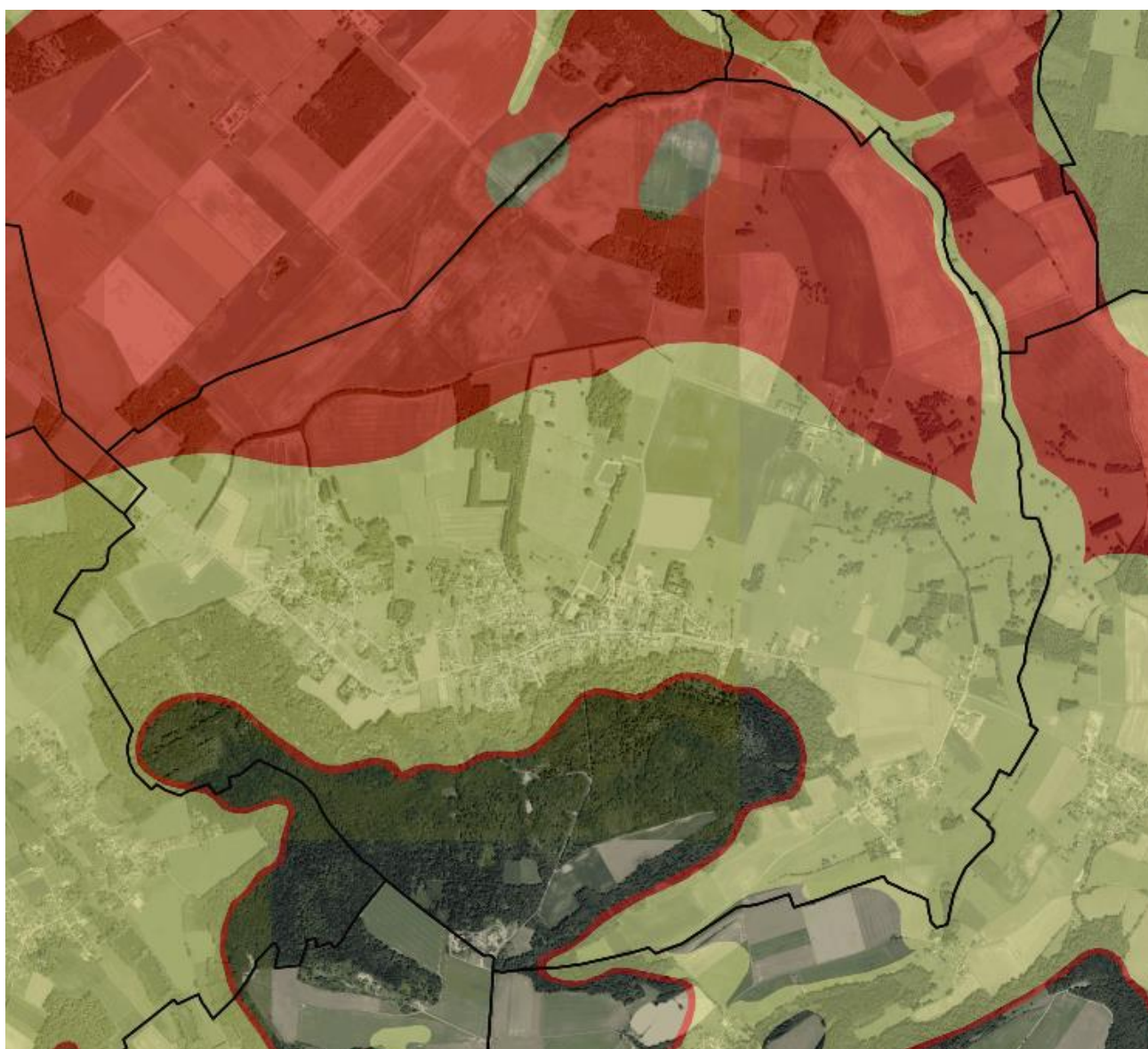
33) Porche en pierre :



34) Porche en pierre :



# **RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**



### Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

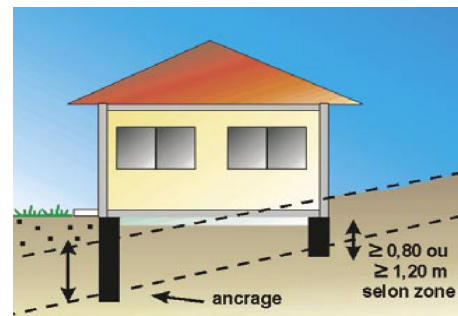


# Les précautions constructives à prendre...

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.

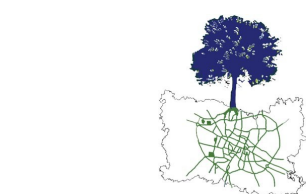


**Adapter les fondations :** prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

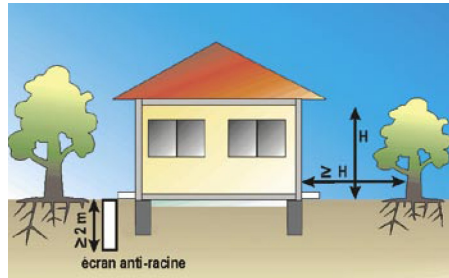
## Autres contacts

- La Préfecture de l'Oise : [www.oise.pref.gouv.fr](http://www.oise.pref.gouv.fr)
- La Direction Départementale des Territoires de l'Oise : [www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/](http://www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/)
- Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières : [www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)
- Portail de la prévention des Risques Majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) - [www.prim.net](http://www.prim.net)

Source : rapport BRGM/RP-57482-FR, schémas et photos du Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM)

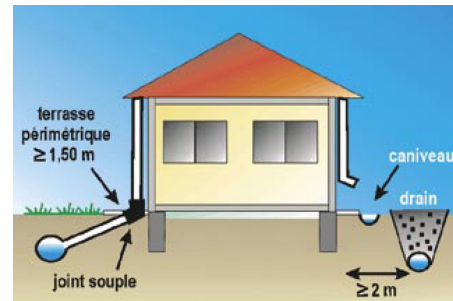


**Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés :** prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs; prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

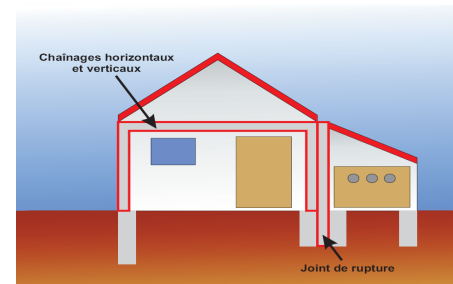


Pour les constructions existantes :

**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.

## Les chiffres du retrait et gonflement des sols argileux

### Niveau national :

- 1989 : début de l'application reconnaissance catastrophe naturelle retrait et gonflement des argiles.
- Plus de 7 900 communes dans 90 départements reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle sécheresse.
- Coût cumulé d'indemnisation 685,9 millions d'euros environ pour la période 1989-2003.

### Oise :

- 61<sup>ème</sup> position des départements français touchés.
- Au 30/4/2009, 17 communes ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle, soit 3,3 % de la superficie du département et plus de 7,9 % de la population.

# 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.

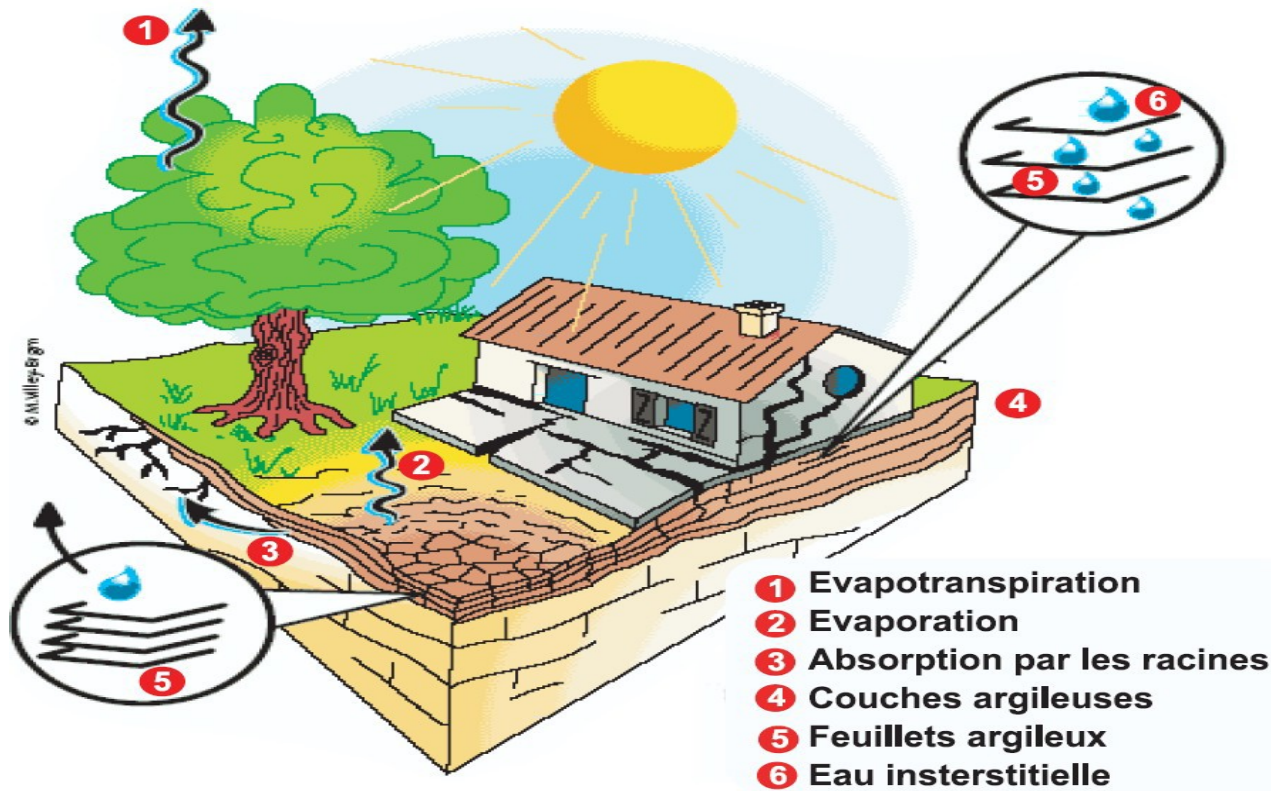
## Les facteurs déclenchants :

- 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 ....

teux 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,

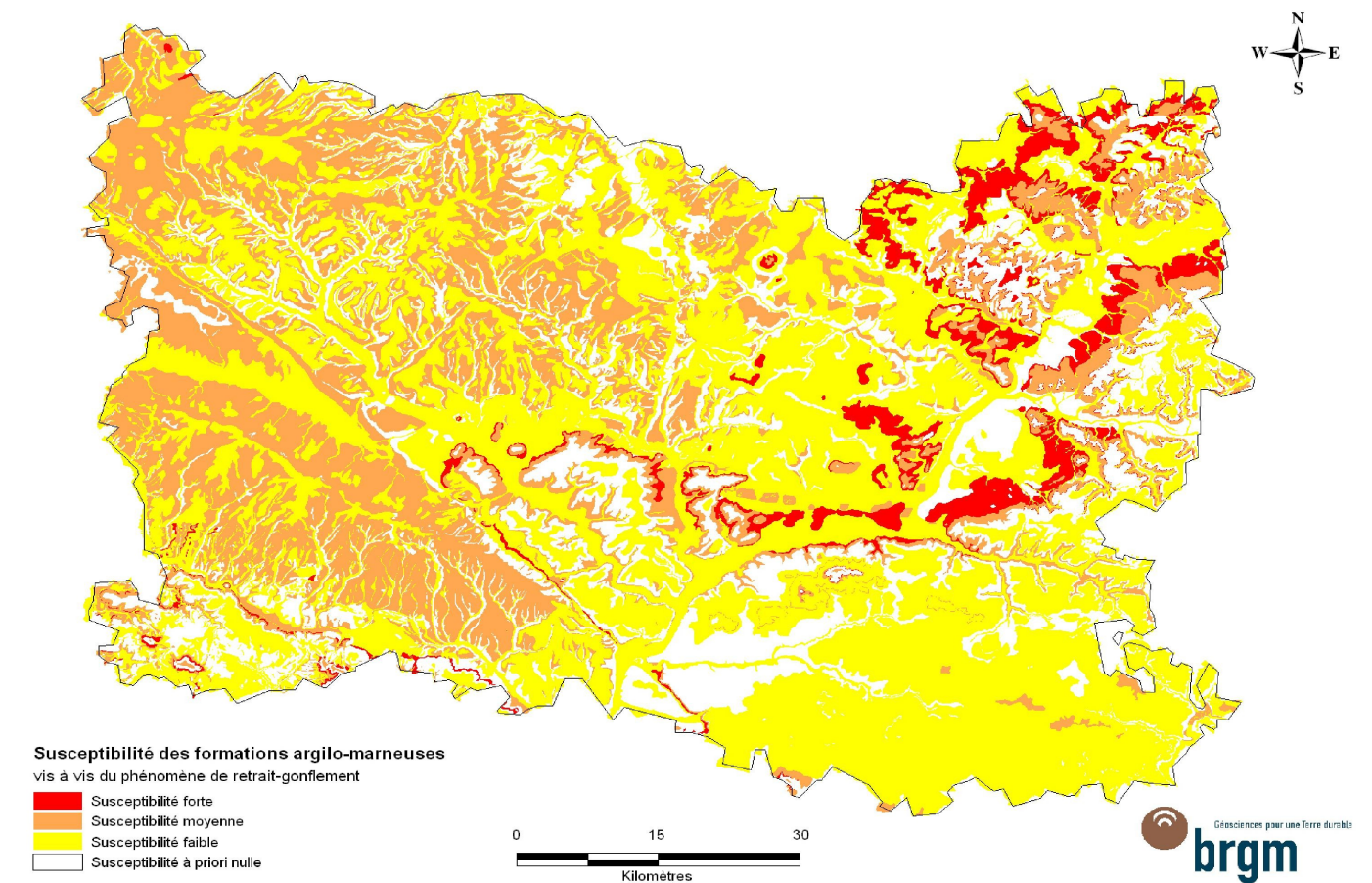
ment,

- Boutonnière 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 : on parle d'aléa moyen ou faible. La réalisation de la carte des aléas montre que 4,72% (6 formations argileuses) du territoire est représenté par de l'aléa fort, 4,44% (9 formations) par de l'aléa moyen, 71,89% (14 formations) par de l'aléa faible et 18,95% est non argileux.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement de l'Oise



## Les 12 communes de l'Oise concernées par un PPR retrait-gonflement :

- Beaurains-Les-Noyon (prescrit le 01/12/2012)  
Beaurepaire  
Bussy (prescrit le 01/12/2012)  
Coivrel  
Conchy-Les-Pots  
Escles-Saint-Pierre  
Frétoy-Le-Château  
Hainvillers  
Le Plessis-Patte-d'Oie  
Montreuil-Sur-Thérain  
Moulin-Sous-Touvent  
Sermaize