

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GIRAUMONT

26U23

Rendu exécutoire
le

Modification Simplifiée n°1

RÈGLEMENT

Date d'origine :

Mai 2024

5b

PLU approuvé le 28 mai 2015 - Études réalisées par AET

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 - APPROBATION - Dossier
annexé à la délibération communale du 14 mai 2024

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Danse (Géog-Urb)

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	p.5
--	------------

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	p.13
--	-------------

<i>Règlement du secteur Ua.....</i>	<i>p.15</i>
<i>Règlement du secteur Ub.....</i>	<i>p.27</i>
<i>Règlement du secteur Um.....</i>	<i>p.37</i>
<i>Règlement du secteur Up.....</i>	<i>p.45</i>

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	p.51
--	-------------

<i>Règlement de la zone 1AUe.....</i>	<i>p.53</i>
<i>Règlement de la zone 1AUh.....</i>	<i>p.59</i>

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES....	p.69
---	-------------

<i>Règlement de la zone A.....</i>	<i>p.71</i>
<i>Règlement de la zone N.....</i>	<i>p.79</i>

TITRE V : EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE.....	p.83
--	-------------

<i>Lexique.....</i>	<i>p.85</i>
<i>Prescriptions paysagères : essences végétales conseillées.....</i>	<i>p.89</i>

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

a) Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-2 à R.111-26 à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent en vigueur.

REGLES GENERALES DE L'URBANISME

(Extrait du code de l'urbanisme)

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme applicables sur le territoire communal

SOUS-SECTION I : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

ARTICLE R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

SOUS SECTION III : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R.111-21

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

b) L'article L.123-6 du Code de l'urbanisme concernant le sursis à statuer « 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 » reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

c) Les dispositions prévues aux titres 1 à 4 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines dites « zone U », en zones à urbaniser dites « zones AU », en zones agricoles dites « zones A » et en zones naturelles et forestières dites « zones N » dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Les dispositions du présent règlement applicables dans chacune des zones figurent dans les chapitres correspondants :

- AU TITRE II POUR LES ZONES URBAINES :

Article R123-5 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U est divisée en plusieurs secteurs ou sous-secteurs :

* Zone urbaine divisée en divisée en 5 secteurs : Ua, Ub, Um et Up

Le secteur Ub est divisé en deux sous-secteurs : Ubc et Ubd

- Le secteur Ua correspond aux parties du territoire comprenant des bâtis anciens majoritaires avec du bâti pavillonnaire diffus.
- Le sous-secteur Ubc comprend les bâtis pavillonnaires où des contraintes naturelles sont identifiées (étude géotechnique conseillée et sous-sols interdits).
- Le sous-secteur Ubd comprend les bâtis pavillonnaires sur le point haut de l'enveloppe bâtie qui ne sont pas concernés par les prescriptions liées aux contraintes naturelles (sans étude géotechnique et sous-sols autorisés)
- Le secteur Um correspond à une zone d'activités agricoles avec possibilité de mutation des bâtiments existants à usage d'habitats ou d'activités.
- Le secteur Up : zone à intérêt patrimonial

- AU TITRE III POUR LES ZONES A URBANISER :

Article R.123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

* Zone à urbaniser : 1AU

La zone 1AU est divisée en deux secteurs : 1AUh et 1AUe

- Le secteur 1AUh correspond à une zone d'urbanisation future à court terme (vocation habitat).
- Les deux secteurs 1AUe constituent des zones d'aménagement à vocation d'équipements publics (équipement d'intérêt général, sport et loisirs).

- AU TITRE IV POUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES :

Article R123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.»

Article R123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

Extrait Article L123-1-5 : « Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

On trouve ces deux types de zones sur le plan de découpage en zones du territoire communal.

- * Zone agricole : A
- * Zone naturelle et forestière : N

La zone N comporte un secteur Nm.

- Le secteur Nm est une zone naturelle mixte qui comporte notamment des jardins de constructions.

Dans chacun des chapitres, les dispositions sont regroupées en quatre sections :

- Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (*articles 1 et 2*)
- Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol (*articles 3 à 13 inclus*)
- Section III : Possibilités d'utilisation du sol (*article 14*)
- Section IV : Conditions de l'utilisation du sol suivant les nouvelles technologies de performance énergétique et de réseaux de communications numériques (*articles 15 et 16*)

- AU TITRE V POUR LE LEXIQUE ET LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES AVEC NOTAMMENT LES ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES ET LA LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Le document graphique fait en outre apparaître :

- * les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- * les éléments de paysage, monuments, secteurs à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (talus, chemins creux, éléments du patrimoine historique et éléments de gestion hydraulique) ;
- * les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme
- * des limites de constructibilité
- * des limites de recul imposé sur alignement

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme : « [...] Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. [...] »

Par adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportées à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles dictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Article R421-27 du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

Article R.421-28 du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] »

- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par

délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

Le conseil municipal de Giraumont a décidé d'instituer le permis de démolir sur son territoire au sein des zones U et AU délimitées au présent P.L.U. Les éléments protégés du patrimoine historique identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont également soumis au permis de démolir.

ARTICLE 6 : 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 et des zones à urbaniser délimitées au PLU.

Le Conseil Municipal de Giraumont a institué un Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU délimitées au présent P.L.U.

ARTICLE 7 : CLOTURES

Article R421-12 du code de l'urbanisme : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'[article L. 621-30-1 du code du patrimoine](#) dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ; b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ; c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article [L. 123-1](#) ; d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

Le Conseil Municipal de Giraumont a décidé de rendre obligatoire le dépôt d'une déclaration préalable pour toute édification de clôture au sein des zones U et AU délimitées au présent P.L.U.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine dite "zone U" correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs suivant la configuration du bâti existant. On distingue les 4 secteurs suivants :

- Le secteur Ua

Il correspond majoritairement aux bâtis anciens de l'enveloppe urbaine. On retrouve également un bâti pavillonnaire diffus construit dans les espaces interstitiels.

Les bâtiments principaux sont construits soit à l'alignement soit en retrait, génèrent des fronts bâtis caractéristiques et forment un tissu dense. Ils sont parfois associés à des dépendances en retour sur la limite séparative donnant sur une cour intérieure.

- Le secteur Ub

Il correspond aux constructions pavillonnaires du tissu bâti. Il comprend majoritairement des constructions individuelles implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Ce secteur couvre les extensions du tissu urbain mais également le développement de quartiers au sein du parcellaire existant.

- Le secteur Um

Il correspond aux exploitations agricoles implantées au sein du tissu bâti.

Ces sites présentent des bâtiments à caractère architectural intéressant.

La volonté est de permettre le changement de destination des bâtiments architecturalement intéressants en respectant une réglementation permettant de garantir un aménagement respectueux du cadre de vie général.

Les constructions à usage agricole ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées. La réalisation de nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

- Le secteur Up

Il est centré sur deux secteurs à valeur patrimoniale remarquable :

- l'ancienne fabrique d'eau gazeuse

- le château de Bertinval

Ces deux entités sont protégées en encadrant la destination des deux constructions et en interdisant la réalisation de nouvelle construction à usage d'habitation.

REGLEMENT DU SECTEUR Ua

CARACTERE DU SECTEUR

Zone bâtie mixte associant des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires.

Le bâti ancien se décompose en 3 poches de densité au sein d'une enveloppe assez lâche :

- *implantation linéaire le long de la rue Albert Lagny et de la rue Paul Plonquet*
- *la ferme de Bertinval*
- *Le long de la rue des Barres en extension du bourg de Coudun*

Les constructions anciennes sont soit à l'alignement soit en retrait et génèrent par endroit des fronts bâtis caractéristiques. Plusieurs murs de clôture permettent également de conserver cet alignement.

Le tissu majoritaire du bourg associe des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires (implantées dans les dents creuses). Le maintien de l'alignement n'est alors pas systématique.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Il convient de se reporter au document annexé au présent règlement pour connaître les mesures de prescription associées à cette protection.

Deux pigeonniers sont notamment identifiés au sein du secteur Ua.

Les éléments architecturaux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Les documents graphiques du règlement localisent également un jardin à conserver au titre de l'article L.123-1-5-9 du code de l'urbanisme (terrains cultivés à protéger). Il convient de respecter les conditions limitées d'utilisation des sols dans ce secteur.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- *Sentier de liaison GR225 « Rouen-Belgique ». Ce chemin est inscrit au Plan Départemental de tourisme pédestre qui a été approuvé par le Conseil municipal le 18 janvier 1990 et rendu exécutoire le 12 février 1990.*
- *Circuit équestre « Noyonnais » inscrit au Plan Départemental de randonnée équestre approuvé le 8 novembre 1991 et rendu exécutoire le 12 novembre 1991 (même itinéraire que le GR225).*
- *Circuit de randonnée répertorié au sein de la communauté de communes du Pays des Sources intitulé « Vallée de l'Aronde ».*

- *Atlas des risques naturels majeurs*

Risque « coulée de boue », aléas faible à nul et faible

Il est à noter que le rapport de présentation détaille les risques réels de coulée de boue au sein du bâti.

Risque « remontée de nappe », aléas fort, faible et faible à nul

Compte tenu du risque identifié de remontée de nappe, il est interdit de réaliser des sous-sols.

En annexe du PLU, les études hydrauliques réalisées sont toutes jointes afin de détailler les risques à l'échelle du territoire.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise*

Aléa fort retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction. Des fondations adaptées semblent indispensables pour se prémunir des risques liés aux argiles existants. La pochette des informations jugées utiles contient des conseils et préconisations de constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés (piscines...),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

2/ Sont autorisées sous condition :

- les constructions à usage d'activités, de commerces, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...)
- les constructions à usage de bureaux liées au secteur tertiaire
- la reconstruction en cas de sinistre (à l'identique ou selon les règles instaurées par le présent règlement) des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U., sous réserve qu'elles aient été légalement édifiées.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,...) et les constructions liées au service public (équipements administratifs, scolaires, sportifs...).

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 5 mètres.

Lorsque la construction est édifiée à l'alignement et de limite séparative à limite séparative, il est obligatoire de réaliser un accès au terrain concerné par l'aménagement par exemple d'un accès type « passage couvert ».

Dans le cas d'extension, réfection, adaptation et aménagement d'immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, la création de nouvel accès sur toutes voies de desserte est interdite. Il est obligatoire d'utiliser les accès existants depuis une voie ouverte à la circulation publique et viabilisée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Aucun nouvel accès à toute construction à usage d'habitation (nouvelle ou existante) ne sera autorisé sur les chemins concernés par la protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Dans ce cas, seuls les accès agricoles et piétons sont autorisés.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Ua4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction, lotissement ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article Ua5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

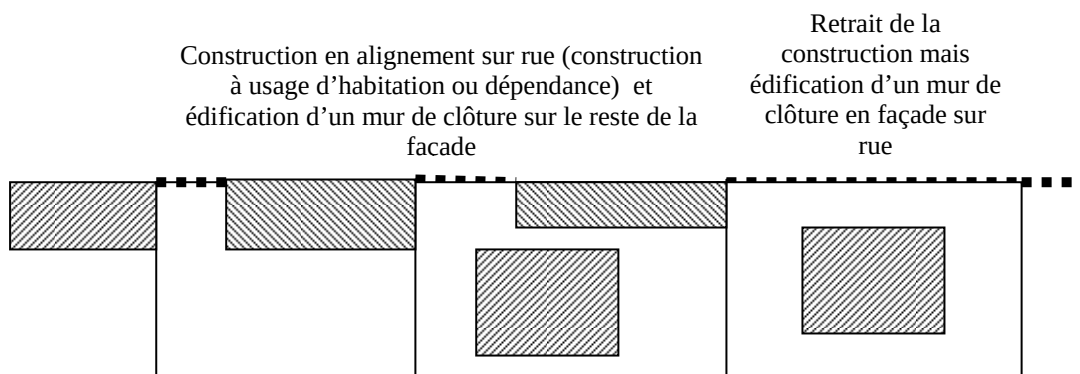
Article Ua6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, lorsqu'une clôture minérale est édifée à l'alignement (cf. article Ua11), permettant ainsi de conserver une continuité visuelle.

Schéma explicatif



Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions de cet article 6 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation ou la modification des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

Dans tous les cas

Les constructions devront respecter les limites de constructibilité apparentes sur le plan de découpage en zones. Au-delà de ces limites, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin...)
- les piscines et aménagements associés
- les constructions à usage d'activités et particulièrement les constructions à usage artisanal
- les extensions de construction existante implantée hors ou dans la limite de constructibilité

Il est rappelé que l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme au-delà de cette limite est autorisée.

- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Article Ua7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions nouvelles

Quand la construction est édifiée à l'alignement

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

Lorsque la construction est édifiée sur une limite séparative, les marges de recul suivantes doivent alors être respectées par rapport à la limite séparative opposée :

- 5 mètres pour les façades comportant des ouvertures
- 3 mètres pour les façades sans ouverture

Lorsque la construction est édifiée de limite à limite, il est obligatoire de conserver un accès au terrain (se reporter à l'article Ua3 du présent règlement).

Dans les autres cas

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives
- soit en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les marges de recul ne doivent pas être inférieures à

- 5 mètres pour les façades comportant des ouvertures
- 3 mètres pour les façades sans ouverture

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions de cet article 7 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée. La création de nouvelles ouvertures est acceptée à condition de respecter une marge minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative. Dans le cas contraire, la mise en place de verre opaque sans ouvrant sera imposée.

Dans tous les cas

Les abris de jardin, remises à matériel ou appentis pourront s'implanter en limites séparatives.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa ½ hauteur.

Article Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Constructions nouvelles

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës à usage d'habitation sera au moins égale à :

- 10 mètres si chaque façade comporte des ouvertures
- 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures
- 6 mètres dans les autres cas

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions de cet article 8 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

La création de nouvelles ouvertures est acceptée à condition de respecter les marges minimales suivantes :

- 10 mètres si chaque façade comporte des ouvertures
- 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures

Dans le cas contraire, la mise en place de verre opaque sans ouvrant sera imposée.

Dans tous les cas

Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article Ua9 – EMPRISE AU SOL

Constructions nouvelles

Quand la construction est édifiée à l'alignement

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 45% de la surface totale du terrain.

Dans les autres cas

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 35% de la surface totale du terrain.

Dans tous les cas

Lorsque les pourcentages fixés ci-dessus ne permettent pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 200 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions de cet article 9 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée. Néanmoins, l'emprise au sol de toute extension de bâtiments existants ou toute nouvelle construction ou installation ne pourra dépasser 10% de l'espace non bâti du terrain concerné.

Dans tous les cas

L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation d'activités autorisées.

Article Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se reporter au lexique pour comprendre comment est mesurée la hauteur d'une construction.

Constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres.

La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7 mètres.

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions de cet article 10 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée

Dans tous les cas

La hauteur maximale des éoliennes privées ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article Ua11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclues.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux identiques à ceux existants comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Il est rappelé qu'une étude géotechnique est conseillée avant toute construction et que les sous-sols sont interdits.

REGLEMENTATION HORS BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES

TOITURES

Pentes

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70° à l'exclusion des vérandas. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m². Dans ce cas, aucun pourcentage de pente n'est imposé.

Matériaux

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée. En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Lorsque les constructions (annexes comprises) ne sont pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale), une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Sont toutefois interdits l'acier non laqué ou les tôles non teintées pour l'extension d'un bâtiment existant.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Les enduits décoratifs à bossage rappelant la pierre sont autorisés. Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

OUVERTURES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Dans le cas de percements de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doit être respectée.

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les vitrines commerciales à rez-de-chaussée, les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

CLOTURES

Clôtures à l'alignement des voies de desserte

La réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront être obligatoirement de nature minérale.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.60 et 2 mètres.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 mètres complété par une barrière de modèle simple à barreaudage vertical.

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Clôtures en limite d'emprise de sentes, chemins ruraux et en limites séparatives

- soit des mêmes éléments
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans l'ensemble de la zone

Les murs et les murets anciens doivent être restaurés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (portail, porte...) à une construction.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment sont interdits.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

DIVERS

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastres dans une partie maçonnée de la clôture ou aux bâtiments à l'alignement.

Les boites aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

TOITURES

La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.

Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Pour le bardage ou les tôles, les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *couleurs ardoise et tuiles (brun, rouge)*



NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

MATERIAUX

Les constructions pourront être réalisées en briques, pierres ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont également autorisés. D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades. Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc ou gris sont interdites.

Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *beige, gris, vert et brun*. L'utilisation du bois brut est également autorisée.



NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

Article Ua12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées obligatoirement 3 places de stationnement pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété (couvertes ou non).

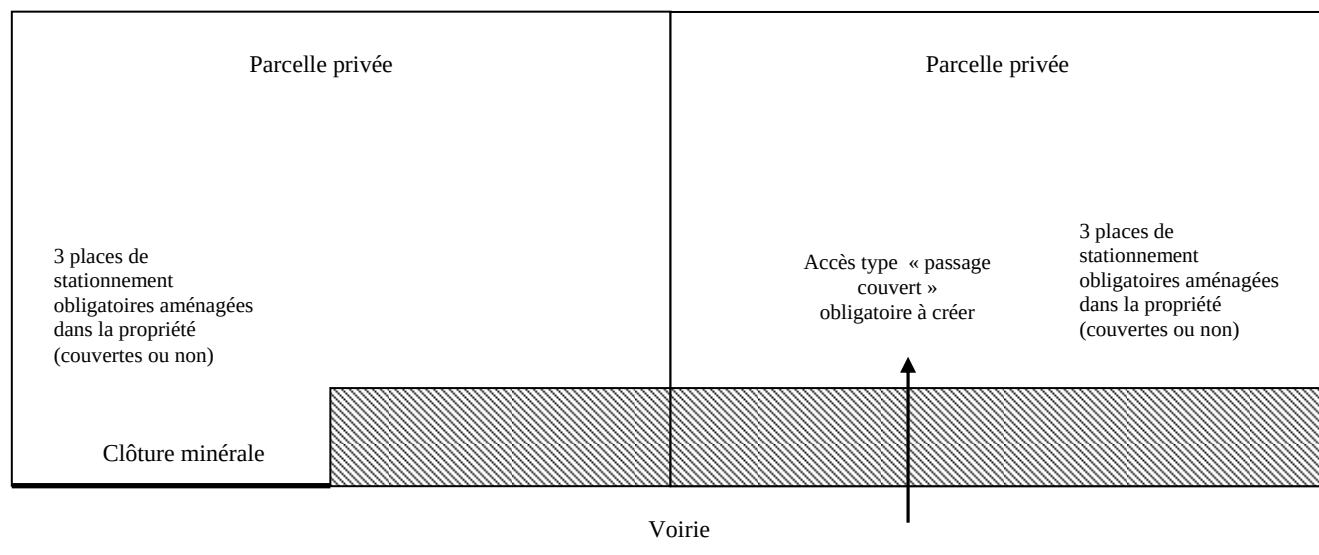
Lorsque la construction est édifiée à l'alignement et de limite séparative à limite séparative, il est rappelé que l'aménagement d'un accès type « passage couvert » est obligatoire.

Dans le cas de la construction de logements collectifs, une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs créés devra être prévue et aménagée au sein de la propriété.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement véhicule par logement, au titre de l'article L123-1-13 du code de l'Urbanisme.

Les dimensions des places de stationnement seront au minimum de 5.00m x 2.50m.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)

Dans tous les cas

Devront être créées :

- une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher de construction pour les constructions ou réhabilitation à usage de bureau, aménagé dans la propriété.
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher de construction pour les constructions ou réhabilitation à usage d'activités ou de commerces, aménagé dans la propriété.
- deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes, aménagées dans la propriété.

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

Article Ua13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au minimum 40% de surfaces plantées (y compris l'engazonnement) et 1 arbre de haute tige pour 250 m² de surface totale (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

En limite d'emprise de sentes, chemins ruraux et en limites séparatives, les clôtures constituées de treillis plastifié seront obligatoirement doublées d'une haie (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**Article Ua14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Ua15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Ua16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR Ub

CARACTERE DU SECTEUR

Zone bâtie à caractère pavillonnaire.

Elle correspond aux différents secteurs d'extension de l'urbanisation et comprend notamment : la rue des vignes, la rue de noyon, le square Marcel Dassault, la rue Copeau, des constructions le long de la rue des vaux, des constructions le long de la route de Villers, des constructions le long de la rue Paul Plonquet et des constructions le long de l'extrémité nord de la rue Albert Lagny.

Cette zone comprend des secteurs réalisés en extension de l'agglomération mais également des quartiers réalisés au sein de l'enveloppe urbaine en fonction du réseau viaire existant.

Les constructions pavillonnaires sont majoritairement implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Suivant la nature argileuse des terrains et le risque de remontée de nappe identifié, le secteur Ub est divisé en deux sous-secteurs :

- le sous-secteur Ubc

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

Compte tenu du risque identifié de remontée de nappe, il est interdit de réaliser des sous-sols.

- le sous-secteur Ubd

Dans ce sous-secteur localisé à l'extrémité nord est du territoire bâti, en point haut et sur les terrains présentant des talus importants, les sous-sols sont autorisés.

Il est important de se référer à la liste et au plan de Servitudes d'Utilité Publique en annexe du P.L.U. Dans cette zone on trouve :

- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

Il est à noter que cette DUP et les périmètres associés sont en cours de suppression.

Le dossier de servitudes d'utilité publique en annexe du PLU détaille ces servitudes.

Il est important de se référer au plan des informations jugées utiles.

Dans cette zone, on trouve :

- Canalisation de transport de gaz

Définition de zones de protection de chaque côté de la canalisation. Ces zones de protection ne sont pas des servitudes d'utilité publique.

- Atlas des risques naturels majeurs

Risque « coulée de boue », aléas faible à nul et faible

Il est à noter que le rapport de présentation détaille les risques réels de coulée de boue au sein du bâti.

Risque « remontée de nappe », aléas fort, faible et faible à nul

En annexe du PLU, les études hydrauliques réalisées sont toutes jointes afin de détailler les risques à l'échelle du territoire.

- Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise

Aléa fort retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction. Des fondations adaptées semblent indispensables pour se prémunir des risques liés aux argiles existants. La pochette des informations jugées utiles contient des conseils et préconisations de constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article Ub2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés (piscines...),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

2/ Sont autorisées sous condition :

- les constructions à usage d'activités, de commerces, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...),
- les constructions à usage de bureaux liées au secteur tertiaire,
- la reconstruction en cas de sinistre (à l'identique ou selon les règles instaurées par le présent règlement) des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U., sous réserve qu'elles aient été légalement édifiées.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,...) et les constructions liées au service public (équipements administratifs, scolaires, sportifs...).

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'extension, réfection, adaptation et aménagement d'immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, la création de nouvel accès sur toutes voies de desserte est interdite. Il est obligatoire d'utiliser les accès existants depuis une voie ouverte à la circulation publique et viabilisée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Aucun nouvel accès à toute construction à usage d'habitation (nouvelle ou existante) ne sera autorisé sur les chemins concernés par la protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Dans ce cas, seuls les accès agricoles et piétons sont autorisés.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Ub4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement**Eaux usées**

Toute construction, lotissement ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain. L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables. Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article Ub5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

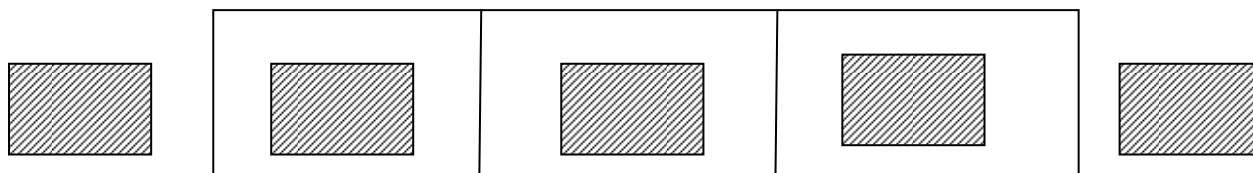
Non réglementé.

Article Ub6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Constructions nouvelles**

Sauf en cas d'indication graphique de recul minimum imposé sur l'alignement (cf. plan de découpage en zones), les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

En cas d'indication graphique, toutes les constructions doivent respecter le recul minimum imposé par le plan de découpage en zones.

Schéma explicatif



Construction obligatoirement en retrait

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions de cet article 6 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation ou la modification des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

Dans tous les cas

Les constructions devront respecter les limites de constructibilité apparentes sur le plan de découpage en zones. Au-delà de ces limites, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin...)
- les piscines et aménagements associés
- les constructions à usage d'activités et particulièrement les constructions à usage artisanal
- les extensions de construction existante implantée hors ou dans la limite de constructibilité

Il est rappelé que l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme au-delà de cette limite est autorisée.

- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Article Ub7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESConstructions nouvelles

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative contigüe à l'alignement
Le linéaire construit en limite séparative ne peut excéder 10 mètres.
- soit en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait de limite(s) séparative(s), les marges de recul ne doivent pas être inférieures à

- 5 mètres pour les façades comportant des ouvertures
- 3 mètres pour les façades sans ouverture

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions de cet article 7 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée. La création de nouvelles ouvertures est acceptée à condition de respecter une marge minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative. Dans le cas contraire, la mise en place de verre cathédrale sans ouvrant sera imposée.

Dans tous les cas

Les abris de jardin, remises à matériel ou appentis pourront s'implanter en limites séparatives.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa ½ hauteur.

Article Ub8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Constructions nouvelles

La distance minimale entre les façades de 2 constructions à usage d'habitation non contiguës sera au moins égale à :

- 10 mètres si chaque façade comporte des ouvertures
- 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures
- 6 mètres dans les autres cas

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions de cet article 8 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

La création de nouvelles ouvertures est acceptée à condition de respecter les marges minimales suivantes :

- 10 mètres si chaque façade comporte des ouvertures
- 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures

Dans le cas contraire, la mise en place de verre opaque sans ouvrant sera imposée.

Dans tous les cas

Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article Ub9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation d'activités autorisées.

Article Ub10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se reporter au lexique pour comprendre comment est mesurée la hauteur d'une construction.

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres.

La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7 mètres.

Les constructions implantées en limites séparatives n'excéderont pas 3.50 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des éoliennes privées ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article Ub11 – ASPECT EXTERIEUR
GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre ou faux bois sont exclues.

Les teintes doivent être similaires à celles du bâti ancien et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Sous-secteur Ubc

Il est rappelé qu'une étude géotechnique est conseillée avant toute construction et que les sous-sols sont interdits.

REGLEMENTATION HORS BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES

TOITURES

Pentes

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70° à l'exclusion des vérandas. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m². Dans ce cas, aucun pourcentage de pente n'est imposé.

Matériaux

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée. En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Lorsque les constructions (annexes comprises) ne sont pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale), une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Sont toutefois interdits, l'acier non laqué ou les tôles non teintées pour l'extension d'un bâtiment existant.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Les enduits décoratifs à bossage rappelant la pierre sont autorisés. Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

OUVERTURES

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les vitrines commerciales à rez-de-chaussée, les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

SOUS-SOLS

Sous-secteur Ubc

Les sous-sols sont interdits.

Sous-secteur Ubd

Les sous-sols sont autorisés.

L'implantation de la construction doit permettre de respecter un relèvement minimal de 20 cm entre le seuil du sous-sol et le niveau de la voie de desserte (seuil du sous-sol plus élevé que le niveau de la voie de desserte).

Après aménagement, les parties visibles du sous-sol devront être traitées en harmonie de matériaux et de teintes avec ceux de la façade principale.

CLOTURES

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Toutes les clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.60 et 2 mètres.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 mètres complété par une barrière de modèle simple à barreaudage vertical
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie (A l'alignement, se référer aux essences végétales obligatoires en annexe du présent règlement.

En limite d'emprise de sentes, chemins ruraux et en limites séparatives, se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment sont interdits.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

DIVERS

Les coffrets de branchement seront encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou masqués par une haie d'essences végétales locales.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou murets techniques.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée ou une haie d'essences locales.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

TOITURES

La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades. Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Pour le bardage ou les tôles, les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *couleurs ardoise et tuiles (brun, rouge)*



NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

MATERIAUX

Les constructions pourront être réalisées en briques, pierres ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont également autorisés.

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.

Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc ou gris sont interdites.

Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *beige, gris, vert et brun*

L'utilisation du bois brut est également autorisée.



NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

Article Ub12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

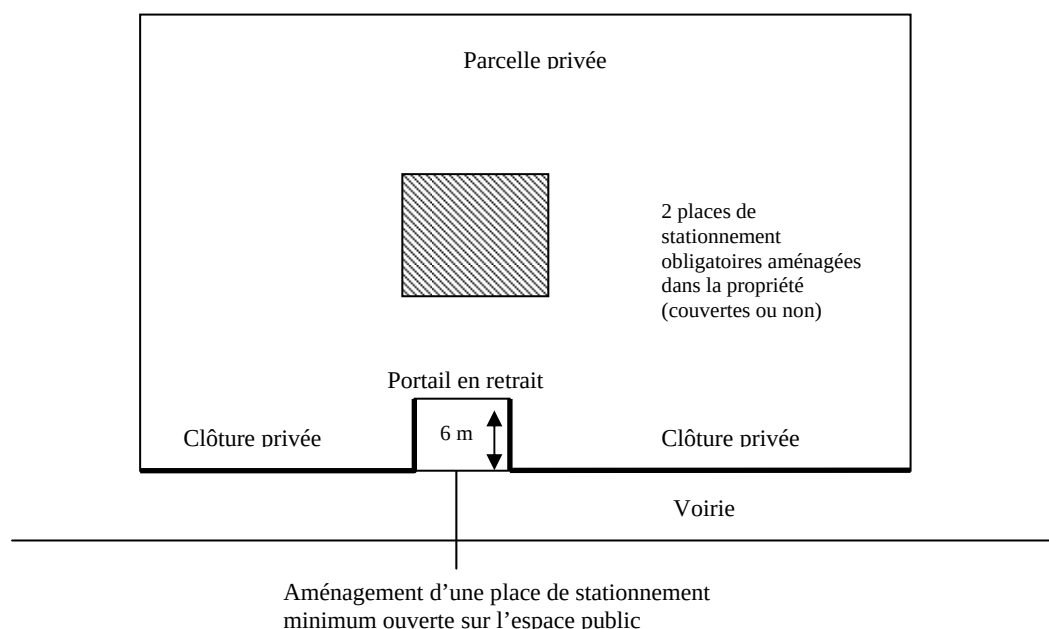
Devront être créées 2 places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété (couvertes ou non).

En complément de ces places de stationnement intérieures, le long des voies de desserte des constructions, il est conseillé de positionner les clôtures et les portails en retrait de 6 mètres de l'espace public de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans sa propriété, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. Pour une construction à usage d'habitation, un minimum de 1 place de stationnement (aménagée sur le domaine privé entre le domaine public et la clôture ou le portail) est imposé.

Les dimensions des places de stationnement seront au minimum de 5.00m x 2.50m.

Cf. schéma explicatif page suivante

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)



Dans tous les cas

Devront être créées :

- une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher de construction pour les constructions à usage de bureau, aménagé dans la propriété.
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher de construction pour les constructions à usage d'activités ou de commerces, aménagé dans la propriété.
- deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes, aménagées dans la propriété.
- une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs créés, aménagée dans la propriété.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement pour véhicule par logement, au titre de l'article L123-1-13 du code de l'Urbanisme.

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

Article Ub13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au minimum 40% de surfaces plantées (y compris l'engazonnement) et 1 arbre de haute tige pour 250 m² de surface totale (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

Les clôtures constituées de treillis plastifié seront obligatoirement doublées d'une haie.

Les essences végétales en annexe de ce présent document sont obligatoires en façade sur rue.

En limite d'emprise de sentes, chemins ruraux et en limites séparatives, se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Ub14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Ub15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Ub16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR Um

CARACTERE DU SECTEUR

Il correspond aux exploitations agricoles implantées au sein du tissu bâti.

Ces sites présentent des bâtiments à caractère architectural intéressant.

La volonté est de permettre le changement de destination des bâtiments architecturalement intéressants en respectant une réglementation permettant de garantir un aménagement respectueux du cadre de vie général.

Les constructions à usage agricole ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées. La réalisation de nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Dans cette zone, on trouve :

- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

Il est à noter que cette DUP et les périmètres associés sont en cours de suppression.

Il est important de se référer au plan des informations jugées utiles.

Dans cette zone, on trouve :

- Atlas des risques naturels majeurs

Risque « coulée de boue », aléas faible

Risque « remontée de nappe », aléas faible et faible à nul

En annexe du PLU, les études hydrauliques réalisées sont toutes jointes afin de détailler les risques à l'échelle du territoire.

- Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise

Aléa fort retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction. Des fondations adaptées semblent indispensables pour se prémunir des risques liés aux argiles existants. La pochette des informations jugées utiles contient des conseils et préconisations de constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Um1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article Um2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles, soumis ou non à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de respecter toute la réglementation en vigueur,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activités à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important),
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés (piscines...),
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,...),
- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural : gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges... sous réserve de la réglementation en vigueur,

- Les établissements hippiques et les centres équestres, sous réserve de la réglementation en vigueur et les centres équestres de loisirs ouverts au public,
- la reconstruction en cas de sinistre (à l'identique ou selon les règles instaurées par le présent règlement) des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U., sous réserve qu'elles aient été légalement édifiées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Um3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans le cas d'extension, réfection, adaptation et aménagement d'immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, la création de nouvel accès sur toutes voies de desserte est interdite. Il est obligatoire d'utiliser les accès existants depuis une voie ouverte à la circulation publique et viabilisée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Um4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Tout logement ou toute installation qui requiert un assainissement d'eaux usées devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain. L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables. Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article Um5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Um6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction.

Article Um7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions nouvelles

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Le linéaire construit en limite séparative ne peut excéder 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations agricoles autorisées dans le secteur.

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée, la création de nouvelles ouvertures est acceptée à condition de respecter une marge minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative. Dans le cas contraire, la mise en place de verre opaque sans ouvrant sera imposée.

Dans tous les cas

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa ½ hauteur.

Article Um8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée, la création de nouvelles ouvertures est acceptée à condition de respecter les marges minimales suivantes :

- 10 mètres si chaque façade comporte des ouvertures
- 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures

Dans le cas contraire, la mise en place de verre opaque sans ouvrant sera imposée.

Cette réglementation ne concerne pas les constructions et installations à usage d'activités agricoles.

Article Um9 – EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'extension de constructions existantes, l'emprise au sol créée ne peut pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.

Pour les annexes autorisées, l'emprise au sol autorisée est limitée à 5% de l'emprise au sol existante.

L'emprise au sol est fixée à 0 pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Cette règle ne s'applique pas pour les nouvelles constructions ou installations à usage d'activités agricoles.

Article Um10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se reporter au lexique pour comprendre comment est mesurée la hauteur d'une construction.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité agricole est limitée à 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes autorisées est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal.

La hauteur maximale des éoliennes privées ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article Um11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux identiques à ceux existants comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES AGRICOLES

TOITURES

La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.

Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Pour le bardage ou les tôles, les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *couleurs ardoise et tuiles (brun, rouge)*



NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

MATERIAUX

Les constructions pourront être réalisées en briques, pierres ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont également autorisés. D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades. Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc ou gris sont interdites.

Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *beige, gris, vert et brun*. L'utilisation du bois brut est également autorisée.



NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

CAS PARTICULIER DE L'AMENAGEMENT ET DE L'EXTENSION DE BÂTIMENTS EXISTANTS (CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION)

TOITURES

Pentes

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70° à l'exclusion des vérandas. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

En cas d'impossibilités techniques, il est autorisé de réaliser une extension suivant la même pente que le bâtiment existant.

Ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis de toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Matériaux

A l'exclusion des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée. En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Lorsque la construction n'est pas visible de l'espace public (voie de desserte principale), une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Sont toutefois interdits, l'acier non laqué ou les tôles non teintées pour l'extension d'un bâtiment existant.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

RAVALEMENT

L'aménagement des bâtiments existants doit conserver les matériaux d'origine.

Toute extension de construction devra être réalisée en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Toutefois, l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit pourra être autorisée à condition de respecter les teintes environnantes. Les enduits seront alors lisses et de type traditionnel : mortier bâtard chaux et sable. L'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

OUVERTURES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Dans les cas de percement de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doit être respectée.

Lorsque les nouvelles ouvertures sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les baies vitrées.

CLOTURES

La réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

Il est néanmoins conseillé de restaurer à l'identique les murs et les murets anciens.

LES ANNEXES AUTORISEES

TOITURES

Pentes

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m². Dans ce cas aucun pourcentage de pente n'est imposé.

Dans les autres cas, une toiture de type 2 pans minimum est demandée.

Matériaux

Les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles.

Lorsque la construction n'est pas visible de l'espace public (voie de desserte principale), une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

RAVALEMENT

Lorsque les annexes sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils devront être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Toutefois, l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit pourra être autorisée à condition de respecter les teintes environnantes. Les enduits seront alors lisses et de type traditionnel : mortier bâtard chaux et sable. L'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée ou une haie d'essences locales.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article Um12 – STATIONNEMENT

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

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour la réhabilitation de construction à usage de bureau, aménagé dans la propriété (couverte ou non).
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour la réhabilitation de construction à usage d'activités, aménagé dans la propriété (couverte ou non).
- deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes, aménagées dans la propriété (couvertes ou non).
- Une place de stationnement pour 3 logements collectifs créés, aménagée dans la propriété.

Les dimensions des places de stationnement seront au minimum de 5.00m x 2.50m.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement pour véhicule par logement, au titre de l'article L123-1-13 du code de l'Urbanisme.

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

L'ensemble de cette réglementation ne concerne pas les constructions et installations à usage d'activités agricoles.

Article Um13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Uniquement dans le cas d'un changement de destination des terrains, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au minimum 40% de surfaces plantées (y compris l'engazonnement) et 1 arbre de haute tige pour 250 m² de surface totale (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Um14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Um15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Um16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR Up

CARACTERE DU SECTEUR

Il est centré sur deux secteurs à valeur patrimoniale remarquable :

- l'ancienne fabrique d'eau gazeuse
- le château de Bertinval

Ces deux entités sont protégées en encadrant la destination des deux constructions et en interdisant la réalisation de nouvelle construction à usage d'habitation.

Il est important de se référer au plan des informations jugées utiles.

Dans cette zone, on trouve :

- Atlas des risques naturels majeurs

Risque « coulée de boue », aléa faible

Risque « remontée de nappe », aléa faible

En annexe du PLU, les études hydrauliques réalisées sont toutes jointes afin de détailler les risques à l'échelle du territoire.

- Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise

Aléa fort retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction. Des fondations adaptées semblent indispensables pour se prémunir des risques liés aux argiles existants. La pochette des informations jugées utiles contient des conseils et préconisations de constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Up1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article Up2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux :

- l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activités à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important),
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés (piscines...),
- la reconstruction en cas de sinistre (à l'identique ou selon les règles instaurées par le présent règlement) des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U., sous réserve qu'elles aient été légalement édifiées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Up3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans le cas de réfection, adaptation et aménagement des constructions existantes, la création de nouvel accès sur toutes voies de desserte est interdite. Il est obligatoire d'utiliser les accès existants depuis une voie ouverte à la circulation publique et viabilisée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Article Up4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Tout logement ou toute installation qui requiert un assainissement d'eaux usées devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article Up5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Up6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées (bâtiments annexes) doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, la construction projetée ne pourra avoir un recul inférieur par rapport aux constructions existantes.

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction.

Article Up7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiments annexes autorisés

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Le linéaire construit en limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée, la création de nouvelles ouvertures est acceptée à condition de respecter une marge minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative. Dans le cas contraire, la mise en place de verre opaque sans ouvrant sera imposée.

Dans tous les cas

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa ½ hauteur.

Article Up8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article Up9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol concernant les constructions nouvelles à usage d'habitat est fixée à 0.

Article Up10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se reporter au lexique pour comprendre comment est mesurée la hauteur d'une construction.

La hauteur maximale des éoliennes privées ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

La hauteur maximale des constructions annexes autorisées est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Article Up11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux identiques à ceux existants comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

CAS PARTICULIER DE L'AMENAGEMENT DE BÂTIMENTS EXISTANTS

TOITURES

Dans le cas de rénovation de bâtiments existants, les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux existants. Lorsque la réfection n'est pas visible de l'espace public (voie de desserte principale), l'emploi d'autres matériaux peut être autorisé à condition de respecter les teintes des matériaux existants.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

RAVALEMENT

L'aménagement des bâtiments existants doit conserver les matériaux d'origine.

OUVERTURES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Dans les cas de percement de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doit être respectée. Lorsque les nouvelles ouvertures sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges.

CLOTURES

Il est conseillé de restaurer à l'identique les murs et les murets anciens.

LES ANNEXES AUTORISEES

TOITURES

Pentes

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m². Dans ce cas, aucun pourcentage de pente n'est imposé.

Dans les autres cas, une toiture de type 2 pans minimum est demandée.

Matériaux

Les couvertures des annexes autorisées devront être identiques à la construction principale sur le terrain concerné. Lorsque la construction n'est pas visible de l'espace public (voie de desserte principale), une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

RAVALEMENT

Lorsque les annexes sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils devront être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Toutefois, l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit pourra être autorisée à condition de respecter les teintes environnantes. Les enduits seront alors lisses et de type traditionnel : mortier bâtard chaux et sable. L'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée ou une haie d'essences locales.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article Up12 – STATIONNEMENT

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

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour la réhabilitation de construction à usage de bureau, aménagé dans la propriété (couverte ou non).
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour la réhabilitation de construction à usage d'activités, aménagé dans la propriété (couverte ou non).
- deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes, aménagées dans la propriété (couvertes ou non).
- une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs créés, aménagée dans la propriété.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement, au titre de l'article L123-1-13 du code de l'Urbanisme.

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

Article Up13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au minimum 40% de surfaces plantées (y compris l'engazonnement) et 1 arbre de haute tige pour 250 m² de surface totale (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

SECTION III – POSSIBILITES D’UTILISATION DU SOL

Article Up14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CONDITIONS DE L’UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Up15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Up16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d’aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DU SECTEUR 1AUe

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AUe correspond à une zone d'aménagement à vocation d'équipements publics (équipements d'intérêt général, de sport et de loisirs).

Le plan de zonage présente deux secteurs 1AUe en relation avec le bourg actuel : lieu-dit « Le jardin brûlé » et « Le Champ Forgeron ».

Lieu-dit « Le jardin brûlé »

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent la liaison des équipements programmés avec le secteur d'aménagement à usage d'habitats.

Ce secteur présente un rapport au grand paysage important avec des cônes de vue intéressants vers le mont Ganelon notamment. L'aménagement du secteur 1AUe doit présenter de larges espaces verts pour faciliter la gestion pluviale.

Lieu-dit « Le Champ Forgeron »

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent la liaison des équipements programmés avec le secteur 2AU et les équipements communaux actuels. Cet aménagement a pour but principal de créer de nouveaux accès à la mairie et à l'école et d'aménager des espaces de stationnement adaptés et sécurisés.

En annexe sanitaire, il est important de se référer à l'étude réalisée définissant des orientations d'aménagements hydrauliques propres aux deux secteurs.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans ces zones, on trouve :

- *Sentier de liaison GR225 « Rouen-Belgique ». Ce chemin est inscrit au Plan Départemental de tourisme pédestre qui a été approuvé par le conseil général le 18 janvier 1990 et rendu exécutoire le 12 février 1990. Plusieurs chemins ruraux et voies de desserte du bourg sont concernés par cet itinéraire.*
- *Circuit équestre « Noyonnais » inscrit au Plan Départemental de randonnée équestre approuvé le 8 novembre 1991 et rendu exécutoire le 12 novembre 1991, emprunte le territoire communal concerné. Plusieurs chemins ruraux et voies de desserte du bourg sont concernés par cet itinéraire.*

- Atlas des risques naturels majeurs

Risque « coulée de boue », aléas faible et faible à nul

Il est à noter que le rapport de présentation détaille les risques réels de coulée de boue au sein du bâti.

Risque « remontée de nappe », aléa faible

- Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise

- Aléa fort retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction. Des fondations adaptées semblent indispensables pour se prémunir des risques liés aux argiles existants. La pochette des informations jugées utiles contient des conseils et préconisations de constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article 1AUe2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après sous conditions de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général
- les constructions ou implantations nécessaires aux équipements à usage de sport et de loisirs
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, bassin de retenue,...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Aucun nouvel accès à toute construction ou installation ne sera autorisé sur les chemins concernés par la protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Dans ce cas, seuls les accès agricoles et piétons sont autorisés.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Il convient de se reporter à la pièce intitulée « orientations d'aménagement et de programmation » afin de situer les voies à sens unique et celles en double sens imposées.

Les voies à sens unique à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale (emprise de chaussée) d'au moins 4 mètres (places de stationnement non comprises).

Les voies à double sens à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale (emprise de chaussée) d'au moins 6 mètres (places de stationnement non comprises).

Dans tous les cas, les aménagements doivent être définis en tenant compte de la réglementation en vigueur sur l'accessibilité aux personnes handicapées.

Article 1AUe4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée (hors consommation eau potable). Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

En ce qui concerne l'aménagement global du secteur, les orientations d'aménagements hydrauliques devront obligatoirement être respectées.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain. L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables. Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article 1AUe5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUe6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article 1AUe7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Article 1AUe8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 1AUe9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 1AUe10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se reporter au lexique pour comprendre comment est mesurée la hauteur d'une construction.

La hauteur de toute construction est fixée à 12 mètres au faîtage. Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées et autres structures verticales).

Article 1AUe11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclues.

Les teintes doivent être similaires à celles du bâti ancien et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Il est rappelé qu'une étude géotechnique est conseillée avant toute construction et que les sous-sols sont interdits.

Article 1AUe12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective et adapté à l'utilisation du terrain.

Article 1AUe13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CONDITIONS DE L’UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 1AUe15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article 1AUe16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d’aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR 1AUh

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AUh correspond à une zone d'urbanisation future à court terme. Sa vocation est d'accueillir de l'habitat.

La zone pourra être aménagée par différents projets successifs sous condition qu'ils soient tous compatibles avec le schéma d'aménagement global prévu au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du PLU)

Toutes les règles de prospect seront applicables à chaque lot et non à l'assiette totale de l'unité foncière d'origine.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent l'aménagement de ce secteur en liaison avec la rue Paul Plonquet et avec les futurs équipements publics programmés au sein du secteur 1AUe. L'ensemble des orientations de ce document doivent obligatoirement être respecté lors de l'aménagement de ce secteur.

Ce secteur présente un rapport au grand paysage important avec des cônes de vue intéressants vers le mont Ganelon notamment.

Le projet d'aménagement s'est construit autour des principaux enjeux suivants :

- *Dégager des cônes de vue intéressants*
- *Conserver l'aspect champêtre du chemin rural dit du jardin brûlé*
- *Faciliter la gestion pluviale du site*
- *Réalisation d'un seul point d'accès depuis la rue Paul Plonquet*
- *Limiter le trafic « parasite » par une desserte interne de l'aménagement majoritairement en sens unique*
- *Favoriser une compacité des constructions en cœur d'opération à proximité des larges espaces publics et de la plaine de jeux.*

En annexe sanitaire, l'étude réalisée définit des orientations d'aménagements hydrauliques propres au secteur 1AUh. Ces orientations sont données à titre indicatif, elles pourront être reprises dans tout projet d'aménagement mais elles pourront évoluer suivant la réalisation d'études complémentaires en lien avec un projet spécifique. La principale contrainte réside dans les formations géologiques existantes sur le terrain : des argiles. Le sol de la totalité du secteur est argileux et non favorable à l'infiltration directe des eaux pluviales.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- *Sentier de liaison GR225 « Rouen-Belgique ». Ce chemin est inscrit au Plan Départemental de tourisme pédestre qui a été approuvé par le conseil général le 18 janvier 1990 et rendu exécutoire le 12 février 1990. Plusieurs chemins ruraux et voies de desserte du bourg sont concernés par cet itinéraire.*
- *Circuit équestre « Noyonnais » inscrit au Plan Départemental de randonnée équestre approuvé le 8 novembre 1991 et rendu exécutoire le 12 novembre 1991, emprunte le territoire communal concerné. Plusieurs chemins ruraux et voies de desserte du bourg sont concernés par cet itinéraire.*
- *Atlas des risques naturels majeurs*
Risque « coulée de boue », aléas faible et faible à nul
Risque « remontée de nappe », aléa faible

En annexe du PLU, les études hydrauliques réalisées sont toutes jointes afin de détailler les risques à l'échelle du territoire.

Compte tenu du risque identifié de remontée de nappe, il est interdit de réaliser des sous-sols.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise*
Aléa fort retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est obligatoire de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction. Des fondations adaptées semblent indispensables pour se prémunir des risques liés aux argiles existants. La pochette des informations jugées utiles contient des conseils et préconisations de constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article 1AUh2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après sous conditions de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés,
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

2/ Sont autorisées sous condition :

- Les activités économiques exercées par les résidents, à condition que ces activités :
 - * ne soient pas classées
 - * ne nécessitent pas de dépôts extérieurs
 - * n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion
- Les locaux ou installations destinés à ces activités à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation principale

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, bassin de retenue,...).

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 5 mètres.

Lorsque la construction est édifiée à l'alignement et de limite séparative à limite séparative, il est obligatoire de réaliser un accès au terrain concerné par l'aménagement par exemple d'un accès type « passage couvert ».

Aucun nouvel accès à toute construction ne sera autorisé sur les chemins concernés par la protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Dans ce cas, seuls les accès agricoles et piétons sont autorisés.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Il convient de se reporter à la pièce intitulée « orientations d'aménagement et de programmation » afin de situer les voies à sens unique et celles en double sens imposées (emplacements de principe).

Les voies à sens unique à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale (emprise de chaussée) d'au moins 4 mètres.

Les voies à double sens à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale (emprise de chaussée) d'au moins 5 mètres.

Dans tous les cas, les aménagements doivent être définis en tenant compte de la réglementation en vigueur sur l'accessibilité aux personnes handicapées.

Article 1AUh4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction, lotissement ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Les aménagements réalisés sur chaque parcelle ne devront pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit sauf en cas d'impossibilité technique lié à la nature géologique du terrain et démontrée par une étude de sol.

En ce qui concerne l'aménagement global du secteur, les orientations d'aménagements hydrauliques annexées au PLU devront être complétées par une nouvelle étude, adaptée à un projet d'aménagement précis, qui pourra proposer des solutions alternatives pour assurer la gestion des eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article 1AUh5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUh6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il convient de se reporter à la pièce intitulée « orientations d'aménagement et de programmation » afin de situer notamment la zone d'habitat à objectif de mixité sociale.

Au sein de la zone d'habitat à objectif de mixité sociale

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques

Dans les autres cas

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Article 1AUh7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il convient de se reporter à la pièce intitulée « orientations d'aménagement et de programmation » afin de situer notamment la zone d'habitat à objectif de mixité sociale.

Au sein de la zone d'habitat à objectif de mixité sociale

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

Lorsque la construction est édifiée sur une limite séparative, les marges de recul suivantes doivent alors être respectées par rapport à la limite séparative opposée :

- 5 mètres pour les façades comportant des ouvertures
- 3 mètres pour les façades sans ouverture

Lorsque la construction est édifiée de limite à limite, il est obligatoire de conserver un accès au terrain (se reporter à l'article 1AUh3 du présent règlement).

* Les constructions édifiées en retrait de l'alignement peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives
- soit en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les marges de recul ne doivent pas être inférieures à :

- 5 mètres pour les façades comportant des ouvertures
- 3 mètres pour les façades sans ouverture

Dans les autres cas

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative contiguë à l'alignement

Le linéaire construit en limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

- soit en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait de limite(s) séparative(s), les marges de recul ne doivent pas être inférieures à :

- 5 mètres pour les façades comportant des ouvertures
- 3 mètres pour les façades sans ouverture

Dans tous les cas

Dans tous les cas, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport au fonds de parcelle privée.

Les abris de jardin, remises à matériel ou appentis pourront s'implanter en limites séparatives.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à sa ½ hauteur.

Article 1AUh8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre les façades de 2 constructions à usage d'habitation non contiguës sera au moins égale à :

- 10 mètres si chaque façade comporte des ouvertures
- 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures
- 6 mètres dans les autres cas

Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article 1AUh9 – EMPRISE AU SOL

Il convient de se reporter à la pièce intitulée « orientations d'aménagement et de programmation » afin de situer notamment la zone d'habitat à objectif de mixité sociale.

Au sein de la zone d'habitat à objectif de mixité sociale

* Lorsque la construction est édifiée à l'alignement, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 45% de la surface totale du terrain.

* Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'alignement, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 35% de la surface totale du terrain.

* Dans tous les cas, lorsque les pourcentages fixés ci-dessus ne permettent pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 200 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Dans les autres cas

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

Article 1AUh10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se reporter à la pièce intitulée « orientations d'aménagement et de programmation » afin de situer notamment la zone d'habitat à objectif de mixité sociale.

Il convient de se reporter au lexique pour comprendre comment est mesurée la hauteur d'une construction.

Au sein de la zone d'habitat à objectif de mixité sociale

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres.

La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7 mètres.

Dans les autres cas

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres.

La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7 mètres.

Les constructions implantées en limites séparatives n'excéderont pas 3.50 mètres au faîtage.

Dans tous les cas

La hauteur maximale des éoliennes privées ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Article 1AUh11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Les teintes doivent être similaires à celles du bâti ancien et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Il est rappelé qu'une étude géotechnique est obligatoire avant toute construction et que les sous-sols sont interdits.

Toitures

Pentes

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70° à l'exclusion des vérandas. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m².

Matériaux

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée. En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Lorsque les constructions (annexes comprises) ne sont pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale), une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Sont toutefois interdits, l'acier non laqué ou les tôles non teintées.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Ravalement

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois

- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Ouvertures

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les vitrines commerciales à rez-de-chaussée, les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

Sous-sols

La réalisation de sous-sols est interdite.

Clôtures

Toutes les clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.60 et 2 mètres.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 mètres complété par une barrière de modèle simple à barreaudage vertical
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie (A l'alignement, se référer aux essences végétales obligatoires en annexe du présent règlement.

En limite d'emprise de sentes, chemins ruraux et en limites séparatives, se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment sont interdits.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

Divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastres dans une partie maçonnée de la clôture ou aux bâtiments à l'alignement ou masqués par une haie d'essences végétales locales.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou murets techniques ou aux bâtiments à l'alignement.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée ou une haie d'essences locales.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article 1AUh12 – STATIONNEMENT

Il convient de se reporter à la pièce intitulée « orientations d'aménagement et de programmation » afin de situer notamment la zone d'habitat à objectif de mixité sociale.

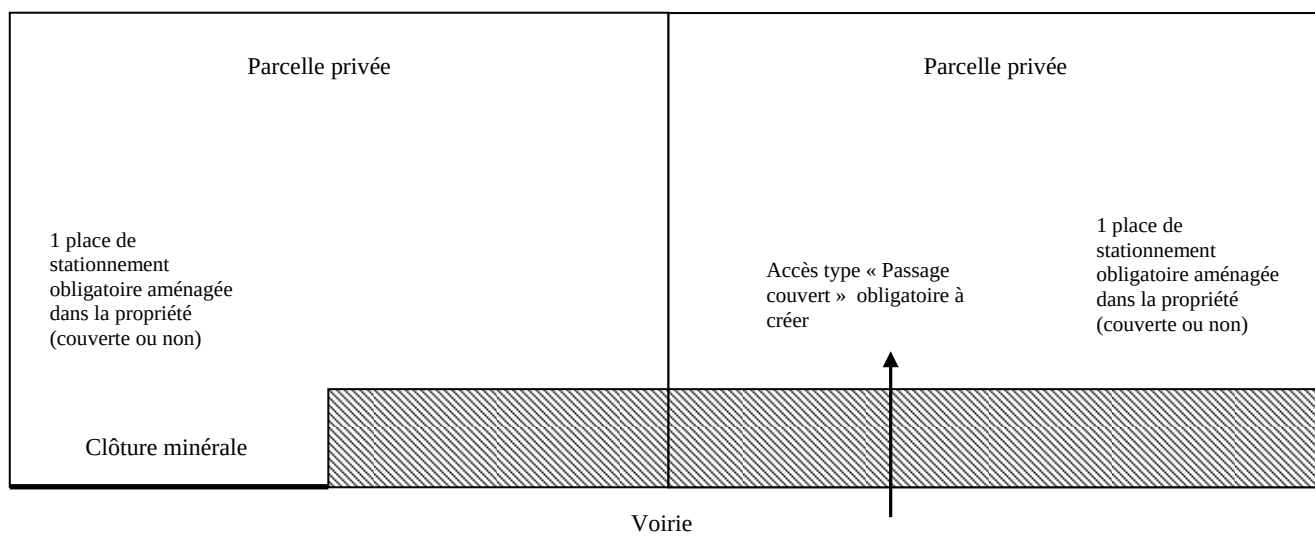
Au sein de la zone d'habitat à objectif de mixité sociale

Devra être créée obligatoirement 1 place de stationnement par logement pour des constructions à usage d'habitation aménagée dans la propriété (couverte ou non).

Lorsque la construction est édifiée à l'alignement et de limite séparative à limite séparative, il est rappelé que l'aménagement d'un accès type « passage couvert » pour accéder au terrain est obligatoire.

Les dimensions des places de stationnement seront au minimum de 5.00m x 2.50m.

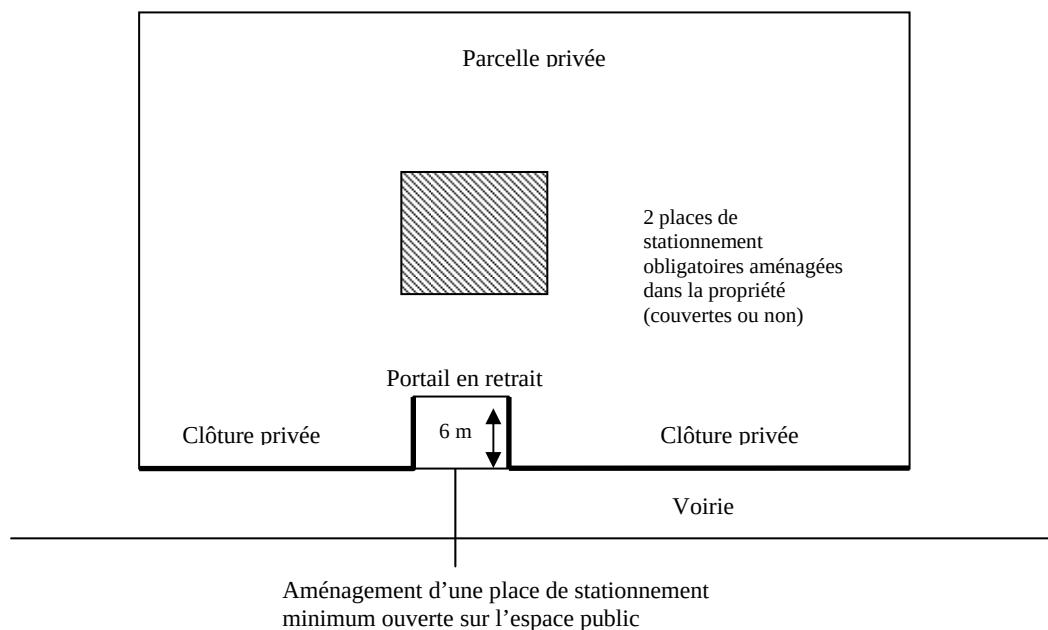
SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)



Dans ce cas, au sein de l'aménagement global, la réalisation de places supplémentaires pour l'accueil des visiteurs est obligatoire. Il sera aménagé au moins 1 place visiteur par logement créé au sein de la zone d'habitat à objectif de mixité sociale.

Dans les autres cas

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)



Devront être créées 2 places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété (couvertes ou non).

En complément de ces places de stationnement intérieures, le long des voies de desserte des constructions, il est conseillé de positionner les clôtures et les portails en retrait de 6 mètres de l'espace public de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans sa propriété, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. Pour une construction à usage d'habitation, un minimum de 1 place de stationnement (aménagée sur le domaine privé entre le domaine public et la clôture ou le portail) est imposé.

Les dimensions des places de stationnement seront au minimum de 5.00m x 2.50m.

Dans ce cas, au sein de l'aménagement global, la réalisation de places supplémentaires pour l'accueil des visiteurs est obligatoire. Il sera aménagé au moins 1 place visiteur pour 3 lots ou 3 logements créés.

Dans tous les cas

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective. Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs devra être créée et aménagée au sein de la propriété.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement pour véhicule par logement, au titre de l'article L123-1-13 du code de l'Urbanisme.

Article 1AUh13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

L'aménagement du secteur devra respecter les principes d'orientations joints dans la pièce « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les espaces verts et plantations indiqués doivent être respectés et aménagés. Ils sont inconstructibles.

SECTION III – POSSIBILITES D’UTILISATION DU SOL

Article 1AUh14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CONDITIONS DE L’UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 1AUh15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article 1AUh16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d’aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone agricole à protéger de l'urbanisation. Cette zone est principalement réservée à l'agriculture et aux installations et constructions à usage agricole. Elle comprend notamment le cimetière communal.

Il est important de se référer à la liste et au plan de Servitudes d'Utilité Publique en annexe du P.L.U. Dans cette zone on trouve :

- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz*
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales*

Il est à noter que cette DUP et les périmètres associés sont en cours de suppression.

Le dossier de servitudes d'utilité publique en annexe du PLU détaille ces servitudes.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- Sentier de liaison GR225 « Rouen-Belgique ». Ce chemin est inscrit au Plan Départemental de tourisme pédestre qui a été approuvé par le Conseil municipal le 18 janvier 1990 et rendu exécutoire le 12 février 1990.*
- Circuit équestre « Noyonnais » inscrit au Plan Départemental de randonnée équestre approuvé le 8 novembre 1991 et rendu exécutoire le 12 novembre 1991 (même itinéraire que le GR225).*
- Circuit de randonnée répertorié au sein de la communauté de communes du Pays des Sources intitulé « Vallée de l'Aronde ».*
- Canalisation de transport de gaz*

Définition de zones de protection de chaque côté de la canalisation. Ces zones de protection ne sont pas des servitudes d'utilité publique.

Atlas des risques naturels majeurs

- Risque « coulée de boue », aléas faible à nul et faible*

Il est à noter que le rapport de présentation détaille les risques réels de coulée de boue au sein du bâti.

Risque « remontée de nappe », aléas fort, faible et faible à nul

Compte tenu du risque identifié de remontée de nappe, il est interdit de réaliser des sous-sols.

En annexe du PLU, les études hydrauliques réalisées sont toutes jointes afin de détailler les risques à l'échelle du territoire.

- Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise

Aléa fort retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction. Des fondations adaptées semblent indispensables pour se prémunir des risques liés aux argiles existants. La pochette des informations jugées utiles contient des conseils et préconisations de constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent la réglementation en vigueur et les conditions ci-après :

- Les bâtiments et constructions à usage d'activités agricoles soumis ou non à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ou à déclaration,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole,
- Les constructions annexes (abris de jardin, garage...) si elles sont liées à une exploitation agricole,
- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural : gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges... sous réserve de la réglementation en vigueur,
- Les établissements hippiques, sous réserve de la réglementation en vigueur et les centres équestres de loisirs ouverts au public,
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés,
- Les équipements d'infrastructure de voirie, de réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...) si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Les équipements liés aux énergies nouvelles (éoliennes), la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension et les poses d'ouvrage de transport de gaz sont notamment autorisés,
- Les constructions et installations liées au cimetière de Giraumont,
- la reconstruction en cas de sinistre (à l'identique ou selon les règles instaurées par le présent règlement) des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U., sous réserve qu'elles aient été légalement édifiées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 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

Eaux usées

Si nécessaire, toute construction devra être raccordée au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutefois, en l'absence d'assainissement collectif et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au sein de la zone agricole :

- * aucune construction ne peut être édifiée à moins de 50 mètres de l'emprise de la départementale 142.
- * aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de l'emprise de la départementale 1032
- * aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des autres emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimale de 5 mètres.

Article A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 5 mètres.

Article A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se reporter au lexique pour comprendre comment est mesurée la hauteur d'une construction.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité et notamment agricole est limitée à 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes autorisées est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation qui pourraient être autorisées est fixée à 12 mètres. La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article A11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Il est rappelé qu'une étude géotechnique est obligatoire avant toute construction et que les sous-sols sont interdits.

CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES ET NOTAMMENT AGRICOLE

TOITURES

La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades. Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Pour le bardage ou les tôles, les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *couleurs ardoise et tuiles (brun, rouge)*



NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

MATERIAUX

Les constructions pourront être réalisées en briques, pierres ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont également autorisés.

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.

Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc ou gris sont interdites.

Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *beige, gris, vert et brun*
L'utilisation du bois brut est également autorisée.



NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION AUTORISEES (en complément de bâtiments agricoles)

TOITURES

Pentes

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70% à l'exclusion des vérandas. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m². Dans ce cas, aucun pourcentage de pente n'est imposé.

Matériaux

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée. En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle peut être autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé). Sont toutefois interdits, l'acier non laqué ou les tôles non teintées.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone concernée. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Les enduits seront de teinte en harmonie avec celle des bâtiments agricoles autorisés.

SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits.

CLOTURES

La mise en place d'une clôture n'est pas obligatoire.

Le cas échéant, les clôtures seront végétales.

Les haies vives peuvent être doublées d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte (se référer aux essences végétales obligatoires en annexe du présent règlement).

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur comprise entre 1.80 et 2 mètres.

DIVERS

Les coffrets de branchement seront masqués par une haie d'essences végétales locales.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par une haie d'essences locales (se référer aux essences végétales obligatoires en annexe du présent règlement).

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article A12 – STATIONNEMENT

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

Les ensembles de garage avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Article A13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

REGLLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Cette zone est principalement constituée :

- *de jardins en périphérie du bourg bâti*
- *d'espaces boisés*
- *d'espaces de polyculture en périphérie du bourg bâti (association de pâtures, faibles terres agricoles, jardins, haies, alignement d'arbres et boisements)*

La conservation de l'ensemble de ces espaces permet notamment de conserver la biodiversité existante et l'ensemble des corridors écologiques potentiels.

Il est important de se référer à la liste et au plan de Servitudes d'Utilité Publique en annexe du P.L.U. Dans cette zone on trouve :

- *Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz*
- *Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales*

Il est à noter que cette DUP et les périmètres associés sont en cours de suppression.

Le dossier de servitudes d'utilité publique en annexe du PLU détaille ces servitudes.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- *Sentier de liaison GR225 « Rouen-Belgique ». Ce chemin est inscrit au Plan Départemental de tourisme pédestre qui a été approuvé par le Conseil municipal le 18 janvier 1990 et rendu exécutoire le 12 février 1990.*
- *Circuit équestre « Noyonnais » inscrit au Plan Départemental de randonnée équestre approuvé le 8 novembre 1991 et rendu exécutoire le 12 novembre 1991 (même itinéraire que le GR225).*
- *Circuit de randonnée répertorié au sein de la communauté de communes du Pays des Sources intitulé « Vallée de l'Aronde ».*
- *Canalisation de transport de gaz*

Définition de zones de protection de chaque côté de la canalisation. Ces zones de protection ne sont pas des servitudes d'utilité publique.

Atlas des risques naturels majeurs

- *Risque « coulée de boue », aléa faible*

Risque « remontée de nappe », aléas fort, faible et faible à nul

En annexe du PLU, les études hydrauliques réalisées sont toutes jointes afin de détailler les risques à l'échelle du territoire.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise*

Aléa fort retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction autorisée. Des fondations adaptées semblent indispensables pour se prémunir des risques liés aux argiles existants. La pochette des informations jugées utiles contient des conseils et préconisations de constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration paysagère des constructions ou installations :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des milieux naturels (remise à matériel, abri de jardin, bûcher...),
- les abris pour animaux,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...) si elles ne compromettent pas le caractère naturelle de la zone.

Dans le secteur Nm, sont autorisés également :

- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, abri de jardin...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes à proximité au sein de la zone U.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Article N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent s’implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Article N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article N9 – EMPRISE AU SOL

Toute construction ou installation est limitée à 40 m².

Article N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se reporter au lexique pour comprendre comment est mesurée la hauteur d’une construction.

La hauteur maximale des abris pour animaux et des annexes autorisés est limitée à 3.50 mètres au faîtage (occupations et utilisations du sol autorisées par les trois premiers alinéas de l’article 2).

Ces hauteurs ne s’appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d’eau, cheminées, colonnes d’aération, clochers et autres structures verticales).

Article N11 – ASPECT EXTERIEUR

L’autorisation d’utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n’être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l’opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d’autres régions sont exclues.

Il conviendra de prendre en compte la grande sensibilité paysagère de cette zone. La nature des matériaux et le volume des bâtiments devront garantir l’insertion des constructions dans le paysage. La ou les teintes employées devront s’harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

Article N12 – STATIONNEMENT

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

Article N13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D’UTILISATION DU SOL

Article N14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CONDITIONS DE L’UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE

LEXIQUE

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE

Lexique

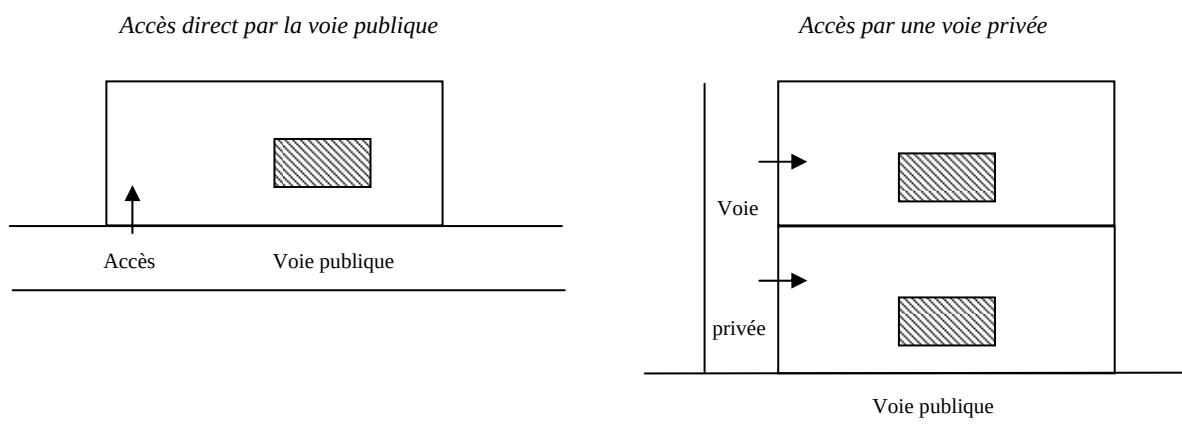
Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

Les **voies publiques** sont ouvertes à la circulation : ce sont des infrastructures équipées (carrossables en tous temps, bitumées ou bétonnées avec éventuellement des trottoirs) qui peuvent être empruntées par tous les usagers. Elles permettent notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

Les **voies privées** sont des voies ouvertes à la circulation desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

SCHEMA EXPLICATIF :



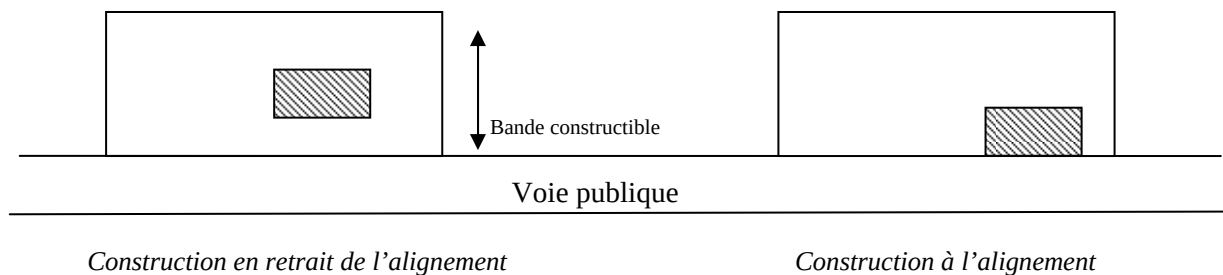
Article 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

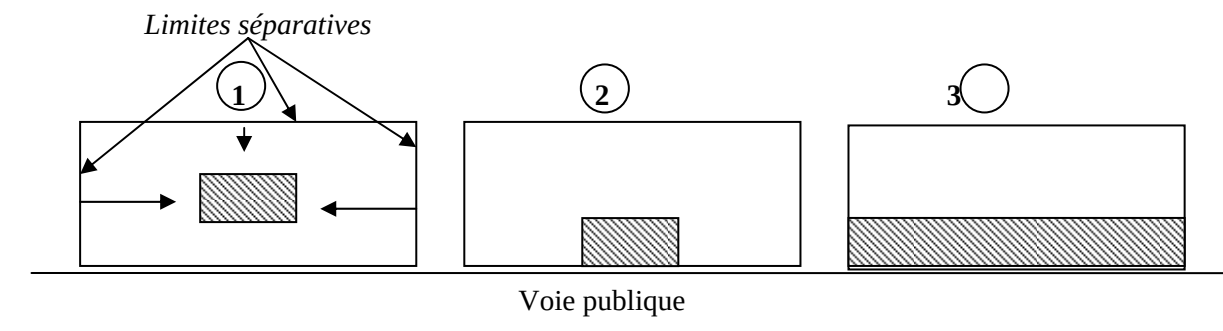
Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés en ne les laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé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

Cf. schéma explicatif page suivante

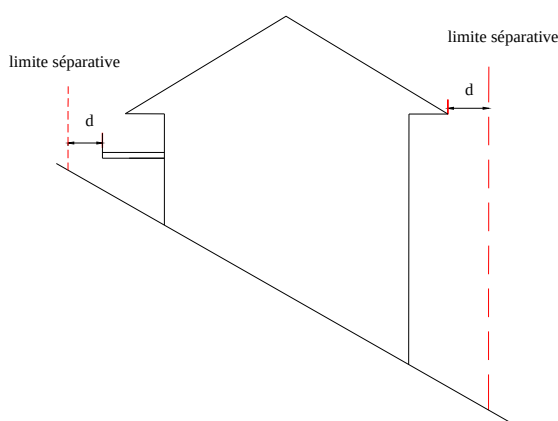
SCHEMA EXPLICATIF :**Article 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Une limite séparative est une limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

Le règlement d'un PLU peut imposer une marge de recul par rapport aux limites séparatives (figure 1) ou au contraire exiger ou permettre l'implantation sur une (figure 2) ou sur deux limites séparatives (figure 3).



Pour l'appréciation de la distance (d) par rapport aux limites séparatives, c'est la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture (cf. schéma explicatif page suivante).

SCHEMA EXPLICATIF :**Article 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

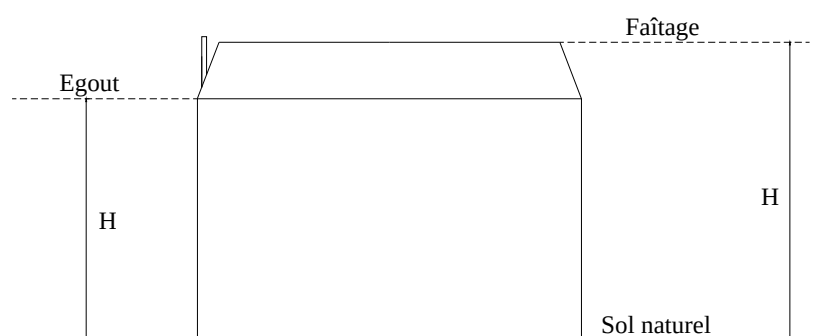
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Affouillement : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

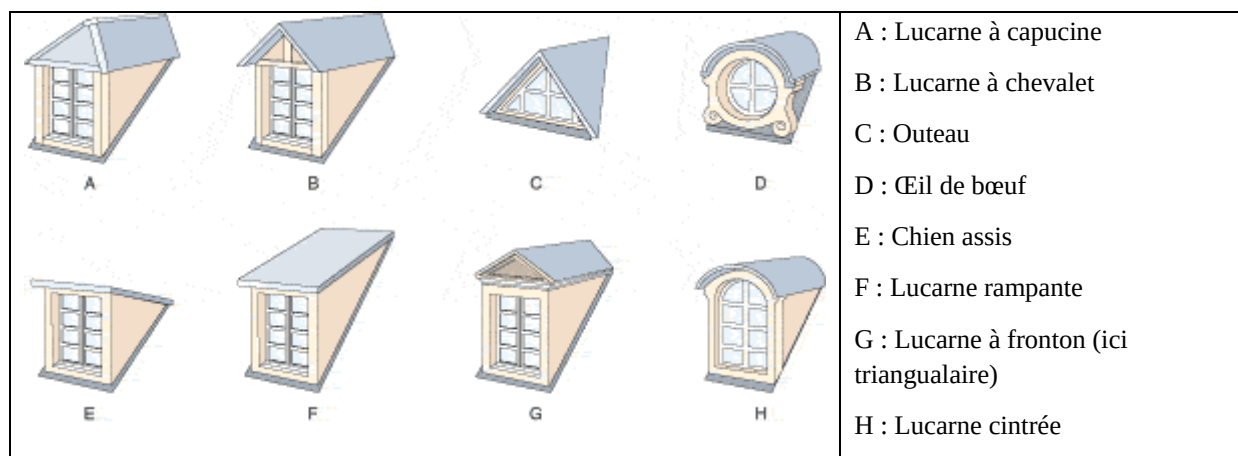
Pour le calcul de la hauteur, les ouvrages indispensables et de faible emprise comme par exemple les cheminées ne sont pas prises en compte. Elle est calculée soit à l'égout du toit soit au faîtage.

SCHEMA EXPLICATIF :



Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

TOITURES : Les différents types de lucarne en France



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Essences végétales conseillées ou obligatoires

SOURCE : « Arbres et Haies de Picardie : Observer, projeter, gérer et protéger le patrimoine boisé » CAUE de la Somme. 2006, Site Internet du CAUE de l'Oise.

LES ARBRES

Afin d'éviter la monotonie, il est préférable d'employer des végétaux caducs qui assurent un effet décoratif et qui varient au cours des saisons. Les arbres sont des éléments de composition du jardin qui apportent bien-être et confort en dehors de la maison tout en accompagnant le bâti de manière harmonieuse.

Il est important d'envisager au moment de la plantation le volume (aérien et souterrain) et la taille maximale que peut prendre l'arbre. Les arbres doivent être choisis en fonction de l'espace dont ils disposent dans votre jardin.

Les arbres à feuilles caduques plantés à proximité des fenêtres de la maison permettent avec leur feuillage de créer de l'ombre en été, et de laisser passer la lumière en hiver. Plantés à distance raisonnable de la maison, ils créent des jeux d'ombre et de lumière tout en faisant réaliser des économies de climatisation et de chauffage.

LES GRANDS ARBRES DE JARDIN :

- Frêne / *Fraxinus excelsior*
- Erable plane / *Acer platanoides*
- Erable sycomore / *Acer pseudoplatanus*
- Tilleul des bois / *Tilia cordata*
- Robinier / *Robinia pseudoacacia*
- Saule osier / *Salix viminalis*
- Chêne pédonculé / *Quercus pedunculata*
- Chêne rouvre / *Quercus petraea*
- Chataignier / *Castanea sativa*
- Hêtre / *Fagus sylvatica*
- Aulne à feuille en cœur / *Alnus cordata*
- Noyer commun / *Juglans regia*
- Merisier / *Prunus avium*

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Allergisants : Bouleau pubescent (*Betula pubescens*), Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), etc.
- Inadaptés : Peuplier blanc (*Populus alba*), Peuplier tremble (*Populus tremula*), etc.
- Toxiques : If commun (*Taxus baccata*), Ailanthé (*Ailanthus altissima*), etc.

Planter des végétaux de grandes dimensions devant des bâtiments de grande taille ne permet pas forcément de les intégrer correctement au paysage. Au contraire, cela rend encore plus visible des constructions souvent ingrates.



Merisier



Saule osier

LES ARBRES FRUITIERS : Pommiers, poiriers, pruniers, noyers en variétés...

Les arbres fruitiers étaient autrefois très fréquents en fond de parcelle et permettaient une transition avec le paysage rural environnant. Leur floraison printanière est très décorative et leur taille réduite permet leur implantation dans de petits jardins.

Les arbres fruitiers sont sensibles aux maladies et aux insectes ravageurs. En respectant les exigences du sol et du climat, vous rendrez les arbres que vous plantez plus résistants.

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Inadaptés : Amandier (*Prunus dulcis*), Citronnier (*Citrus limon*), Mandarinier (*Citrus reticulata*), Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*), etc.



Pommier



Prunier

LES ARBRES DE TAILLE MOYENNE ET LES ARBUSTES :

L'association de différents arbres et arbustes permet de créer une variation dans les formes, les volumes et les textures. L'ensemble végétal ainsi créé permet de marquer l'espace, de valoriser un lieu ou d'agrémenter un espace laissé libre.

Il convient de planter des arbres et des arbustes dont le volume est adapté à l'espace dont ils disposent, que ce soit pour le volume aérien ou souterrain. Dès la plantation, il faut anticiper l'encombrement que prendra la plante adulte, et ce notamment lorsque l'on plante près des bâtiments.

Les arbres et les arbustes constituent un réseau de corridors écologiques permettant le déplacement de la faune et le lien entre le milieu urbain et le milieu rural. Ils contribuent ainsi au maintien de la biodiversité.

Les arbres de taille moyenne

- Bouleau / *Betula verrucosa*
- Alisier blanc / *Sorbus aria*
- Sorbier des oiseleurs / *Sorbus aucuparia*
- Erable champêtre / *Acer campestre*
- Charme / *Carpinus betulus*



Alisier blanc

Les arbustes champêtres à feuilles caduques

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Erable champêtre / <i>Acer campestre</i> - Charme / <i>Carpinus betulus</i> - Noisetier / <i>Coryllus avellana</i> - Fusain d'Europe / <i>Evonymus europaeus</i> - Viorne obier / <i>Viburnum opulus</i> - Viorne lantane / <i>Viburnum lantana</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Cornouiller sanguin / <i>Cornus sanguinea</i> - Prunellier / <i>Prunus spinosa</i> - Sureau noir / <i>Sambucus nigra</i> - Cytise / <i>Laburnum anagyroides</i> - Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) |
|--|---|

Les arbustes de parcs et jardins à feuilles caduques :

- Seringat / *Philadelphus coronarius*
- Groseiller fleurs / *Ribes sanguineum*
- Forsythia / *Forsythia intermedia*
- Spirée / *Spiraea vanhouttei*
- Weigela / *Weigela sp.*
- Cassis / *Ribes nigrum*

Les arbustes à feuilles persistantes :

- Abelia / *Abelia grandiflora*
- Troëne commun / *Ligustrum atrovirens*
- Buis / *Buxus sempervirens*
- Houx / *Ilex aquifolium*
- Mahonia / *Mahonia aquifolium*
- Chèvrefeuille / *Lonicera caprifolium*



Cytise



Cornouiller sanguin en hiver

LES HAIES

Les haies servent à délimiter l'ensemble ou une partie de l'espace. Elles séparent différents espaces et surtout créent une intimité dans le jardin. Libres ou taillées, les haies en limite d'espace public, comme les murs de clôture en briques, sont un fil reliant les habitations les unes aux autres.

Les haies mélangées de différentes essences de végétaux sont plus résistantes aux maladies, donnent la possibilité de réaliser des compositions paysagères plus intéressantes, maintiennent la biodiversité floristique et faunistique et participent à une meilleure harmonie entre le végétal et le bâti.

Les haies de type Thuya, Cyprès ou Laurier banalisent les paysages du fait de leur utilisation massive. Leur aspect compact les a parfois assimilé à du «béton vert» créant souvent des barrières visuelles dans les paysages.

- | | |
|---|---|
| - Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) | - Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| - Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>) | - Bouleau commun (<i>Betula pendula</i>) |
| - Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) | - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| - Aulne commun (<i>Alnus glutinosa</i>) | - Noisetier commun (<i>Corylus avellana</i>) |
| - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | - Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) |
| - Aubépine blanche (<i>Crataegus monogyna</i>) | - Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) |
| - Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) | - Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| - Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>) | - Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>), |
| - Saule Marsault (<i>Salix caprea</i>), | - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>), |
| - Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>), | - Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>), |
| - Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>). | |

Végétaux à ne pas utiliser :

- Banalisation : Thuya (*Thuya occidentalis*), etc.

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Toxiques : Ailanthé (*Ailanthus altissima*) ; Cotoneaster (*Cotoneaster franchetti*) ; Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) ; Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Troène commun (*Ligustrum vulgare*)



Charme commun



Aubépine blanche

AUTRES ESPECES

LES ESPECES TAPISSANTES ET GRIMPANTES : Clématite des haies (*Clematis vitalba*), Houblon commun (*Humulus lupulus*),

Dans un jardin, le vertical est aussi important que l'horizontal. Les plantes grimpantes permettent d'agrémenter les surfaces verticales des espaces extérieurs. Elles peuvent recouvrir les portiques, pergolas, murs, pylônes, tonnelles, troncs d'arbres, etc. Il est important de choisir l'essence à planter en fonction du type de support approprié.

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Toxiques : Chèvrefeuille commun (*Lonicera caprifolium*), Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*), Lierre commun (*Hedera helix*), etc.

EXEMPLES DE QUELQUES VEGETAUX RECOMMANDES POUR STABILISER LES TALUS CALCAIRES

LES ARBUSTES

- Buddléa, arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Baguenaudier, arbre à vessies (*Colutea arborescens*)
- Sureau (*Sambucus nigra*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

VIVACES DE SOLEIL

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - Achillées (<i>Achille</i> sp.) | - Centaurées (<i>Centaurea</i> sp.) |
| - Cota des teinturiers (<i>Anthemis tinctoria</i>) | - Euphorbes (<i>Euphorbia</i> sp.) |
| - Epervières (<i>Hieracium</i> sp.) | - Pivoines (<i>Paeonia</i> sp.) |
| - Valérianes (<i>Valeriana</i> sp.) | - Asters (<i>Aster</i> sp.) |
| - Mauves (<i>Malva</i> sp.) | |

ESPECES D'OMBRE (*bulbes et rhizomes*)

- Jacinthe des bois (*Hycinthoides non-scripta*)
- Narcisses (*Narcissus* sp.)
- Anémones des bois (*Anemone sylvestris*)
- Hellebores diverses
- Sceau de salomon (*Polygonatum* sp.)
- Euphorbes (*Euphorbia*)

