



Département de l'Oise (60)

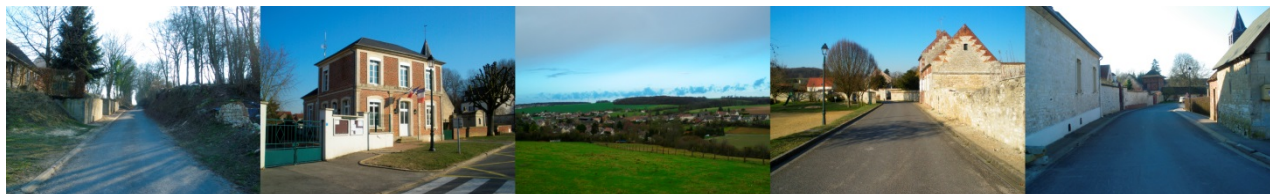
COMMUNE DE SAINT AUBIN SOUS ERQUERY

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du : 29.04.2021



Dossier approuvé le : 04.06.2015

Dossier de modification simplifiée
n°1 approuvé le : 29.04.2021

5.b - Règlement

12-14, rue St Germain
60200 Compiègne
Tel : 03 44.20.28.67
Fax : 03 44.77.62.39

AET
SARL de Géomètres Experts



E-mail : aet.geometres@orange.fr

Place René Benoist
60132 St Just-en-Chaussée
Tel : 03 44.77.62.30
Fax : 03 44.77.62.39

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	17
REGLEMENT DU SECTEUR Ub	33
REGLEMENT DU SECTEUR Ue	47
REGLEMENT DU SECTEUR Up	51
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	59
REGLEMENT DE LA ZONE 1 AU	61
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	73
REGLEMENT DE LA ZONE A.....	75
REGLEMENT DE LA ZONE N	83
TITRE V ANNEXES	88
ANNEXE 1 EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE	90
ANNEXE 2 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES	94
ANNEXE 3 LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME	100
ANNEXE 4 L'ARCHITECTURE RURALE AU QUOTIDIEN : COMMENT RENOVER LES PORCHES ?	103

PREAMBULE

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.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Généralement, 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. »

4secteursurbains sont définis :

- Ua : secteur bâti composé de constructions anciennes ;
- Ub : secteur bâti composé de constructions pavillonnaires;
- Ue : secteur urbain à vocation d'équipements ;
- Up : secteur urbainà vocation de conservation du patrimoine.

- 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. »

- 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.*

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées 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.*

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

De plus, au sein de la zone N, des secteurs Na et Nj sont également définis. Ces secteurs correspondent respectivement à un secteur naturel à vocation de gestion hydraulique (cf. future mare) et aux secteurs naturels à vocation de conservation du cadre de vie (maintien des jardins situés en cœur de bourg).

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 du sol (articles 3 à 13 inclus)
- Section III : Possibilités maximales 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 LES ANNEXES**
 - *Annexe 1 : Lexique*
 - *Annexe 2 : Les prescriptions paysagères et les essences végétales conseillées*
 - *Annexe 3 : Liste des éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme*
 - *Annexe 4 : L'architecture rurale – Comment rénover les porches ?*

Le document graphique fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés (E.R) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à protéger ou à créer au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme ;
- les prescriptions architecturales particulières ;
- les limites de constructibilité ;
- les interdictions de nouveaux accès à toute construction (accès agricoles et piétons autorisés) ;
- le maintien d'éléments de gestion des eaux de ruissellement.

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.431-28 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. »

Ces dispositions s'appliqueront dans la Zone Urbaine.

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.

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 de l'article L. 123-1-5 ;

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 ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DU SECTEUR Ua

CARACTERE DU SECTEUR

Zone bâtie principale comportant majoritairement des constructions anciennes et quelques constructions pavillonnaires plus récentes.

Au sein de l'entité bâtie du bourg de St-Aubin-sous-Erquery, le bâti ancien s'est historiquement constitué le long des rues de Maimbeville et Plisson ainsi que le long de la Grande Rue. Au sein d'une enveloppe urbaine relativement lâche, on distingue alors trois secteurs de densification le long des voies historiques du développement communal.

Dans ce cadre, l'implantation du bâti y est majoritairement à l'alignement de la voie générant ainsi par endroit des fronts bâtis caractéristiques et formant un tissu plus dense. De même, plusieurs murs de clôture permettent également de conserver cet alignement.

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

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 toutes les constructions édifiées sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 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.

De même, plusieurs sentes piétonnes (pour partie situées en Ua) sont concernées par cette protection.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage (haies, alignement d'arbres...) protégés au titre de l'article L-123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

- *Circuit pédestre dénommé « de Bois en Bosquets ». Ce circuit a été inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée par décision de la commission permanente du Conseil général du 13 septembre 2010. Dans ce cadre, plusieurs voies de desserte du bourg, situées au sein du secteur Ua, sont concernées par cet itinéraire.*

- *Atlas des risques naturels majeurs de l'Oise :*

Risque « coulée de boue », aléa faible ;

Risque « remontée de nappe », aléas faible/nul à aléa fort.

Compte-tenu de la sensibilité forte en matière de remontée de nappe sur la majeure partie du secteur, il est interdit de réaliser des sous-sols.

De même, suivant les risques identifiés dans cet atlas, il convient de se reporter au diagnostic réalisé et aux conclusions après études approfondies.

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

Aléa faible-moyen en matière de 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.

De même, l'Atlas des risques naturels majeurs de l'Oise localise au sein de la zone, plusieurs cavités souterraines indéterminées et autres mouvements de terrains considérés comme non localisés précisément (de types affaissements et effondrements).

Compte-tenu de cette indication, dans l'ensemble de la zone, il est fortement conseillé au pétitionnaire de s'assurer de la stabilité du terrain avant d'y réaliser des aménagements par la réalisation d'une étude adaptée.

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 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,
- 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 bâtiments et installations à usage d'activité agricole, soumis ou non à autorisation au titre des installations classées ou à déclaration sous réserve de respecter toute la réglementation en vigueur,
- 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 à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances sonores, mouvement de circulation trop important...)
- 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...)

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles Ua3 à Ua13 suivants pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme lorsque les constructions ont été légalement édifiées,

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

Toutes les règles édictées par ce règlement 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 toutes constructions édifiées 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 3 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 un aménagement ex : 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 (nouvelle ou existante) ne sera autorisé sur les chemins concernés par l'indication sur le plan de zonage ( ). Dans ce cas, seuls les accès piétons et agricoles 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

Il est conseillé de se référer au Schéma Directeur et à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Tout dossier de permis de construire devra comporter l'attestation de conformité du projet d'installation (art. R.431-16c du Code de l'Urbanisme).

Eaux pluviales

Il est conseillé de se référer à l'étude hydraulique.

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.

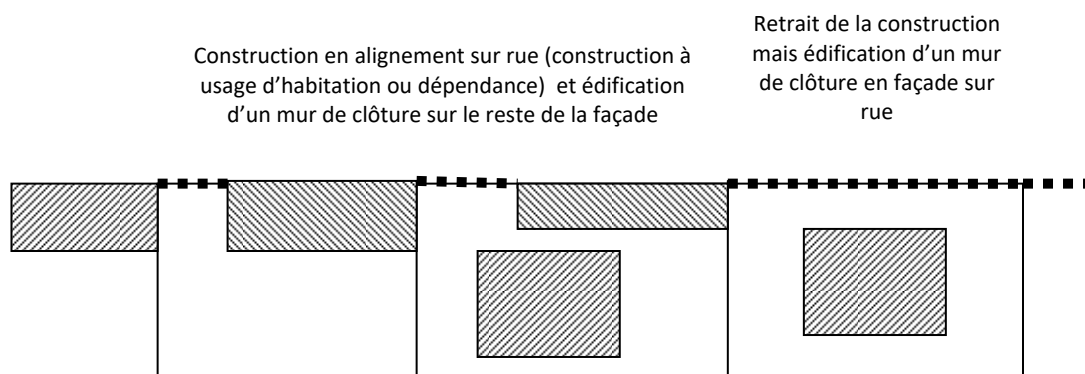
Article Ua5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé

Article Ua6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions nouvelles

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois lorsqu'une clôture minérale est édifée à l'alignement (cf. art. Ua 11), permettant de conserver une continuité visuelle, les constructions pourront être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)**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 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
- toutes installations nécessaires à la mise en place de l'assainissement
- les constructions à usage d'activités.

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 :

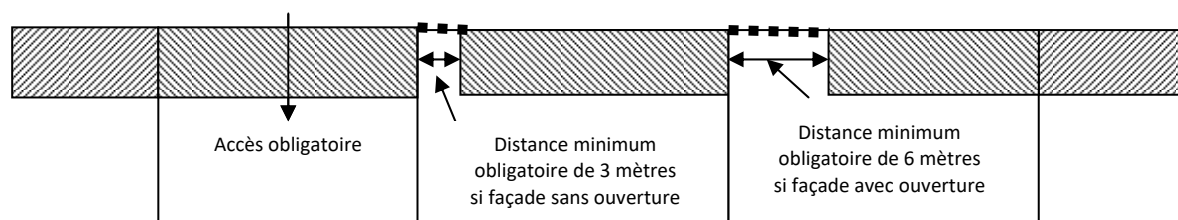
- 6 mètres pour les pignons/façades comportant des ouvertures ;
- 3 mètres pour les pignons/façades sans ouverture.

Les constructions implantées sur les deux limites séparatives sont autorisées mais doivent obligatoirement mettre en place par exemple un passage couvert afin de permettre l'accès à la propriété (se reporter à l'article Ua3 du présent règlement).

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)

Construction en alignement sur rue (construction à usage d'habitation ou dépendance) de limite séparative avec accès obligatoire de 3 mètres

Construction en alignement sur rue (construction à usage d'habitation ou dépendance) sur une limite séparative



Dans les autres cas

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de ces limites.

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

- 6 mètres pour les pignons/façades comportant des ouvertures ;
- 3 mètres pour les pignons/façades sans ouverture.

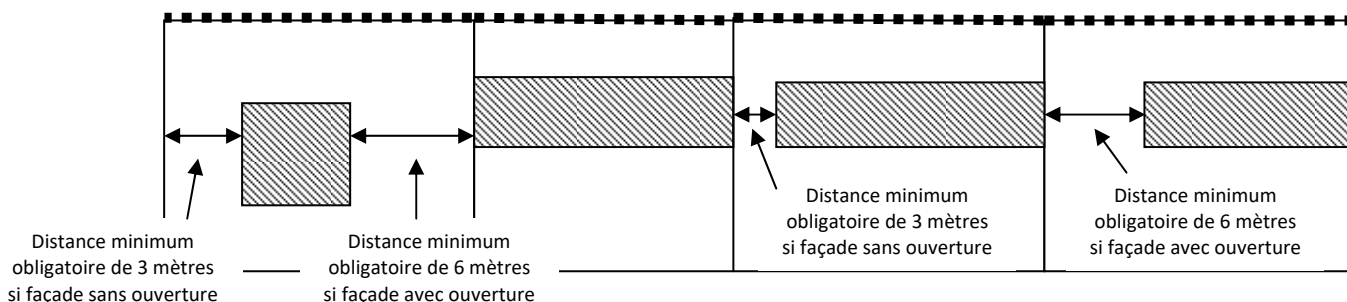
Les constructions implantées sur les deux limites séparatives sont autorisées.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)

Construction en retrait de l'alignement et des limites séparatives

Construction en retrait de l'alignement de limite séparative à limite séparative

Construction en retrait de l'alignement sur une limite séparative



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 6 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 constructions annexes (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 hauteur complète.

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

La distance minimale entre les pignons/façades de deux constructions à usage d'habitation non contigües sera au moins égale à :

- 12 mètres si chaque pignons/façades comporte des ouvertures ;
- 9 mètres si l'un des pignons/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 :

- 12 mètres si chaque pignons/façades comporte des ouvertures ;
- 9 mètres si l'un des pignons/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 36% de la surface totale du terrain.

Dans les autres cas

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

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.

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**Constructions nouvelles**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, mesurée au droit de la façade la plus enterrée dans le cas de terrain en pente.

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

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 exclus.

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 peint
- 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 DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, DES ANNEXES ET DE TOUTE CONSTRUCTION A L'ALIGNEMENT

TOITURES

Pentes

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50° 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 ne s'applique.

Matériaux

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles soit en matériaux ayant le même aspect. Dans ce cadre, les teintes utilisées devront se situer soit dans les gammes rouge-orangé soit dans les tons gris ardoise.

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.

Pour les annexes, une toiture en tuiles, ardoises, fibrociment ou bac acier est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Les abris de jardin en acier ou métal peint sont également autorisés.

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.

Les lucarnes rampantes et de type « chiens assis » sont interdites.

SCHEMA EXPLICATIF (LUCARNES AUTORISEES)



Lucarne à la capucine



Lucarne à chevalier



Lucarne à fronton (ici triangulaire)

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :

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

L'utilisation du blanc pur est interdite. 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.

Les teintes d'enduits devront être choisies dans les tons pierre, ocre, sable, beige et jaune.

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

OUVERTURES

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

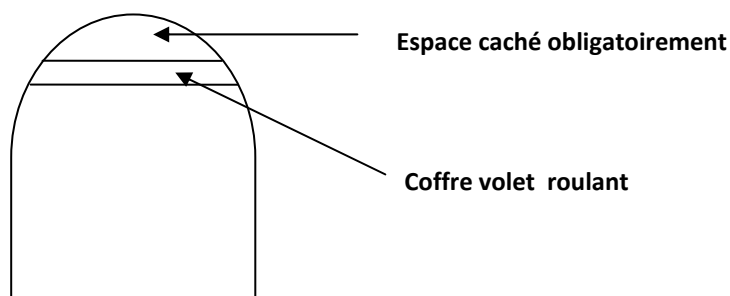
Dans le cas de percements de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doit être respectée.

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.

La mise en place de volets roulants est autorisée mais il est recommandé de conserver des volets battants.

Les coffres des volets roulants pourront rester visibles depuis l'espace public mais ne devront pas dépasser de la façade.

Lorsque le linteau est en arc, la pose de volets roulants est autorisée. Dans ce cas, il est néanmoins obligatoire de cacher l'espace existant entre le linteau et le coffre du volet roulant.



SOUS-SOLS

Compte-tenu du risque identifié de remontée de nappe, les sous-sols sont interdits.

CLOTURES

Clôtures à l'alignement des voies de desserte

Seules les clôtures minérales sur rue sont autorisées.

Elles seront constituées le cas échéant d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.60 et 2 mètres.

Cet ensemble minéral pourra être doublé d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie de couleurs et de matériaux avec le bâtiment principal.

Les teintes d'enduits devront être choisies dans les tons pierre, ocre, sable, beige et jaune.

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

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement)

Les murs de clôture doivent être traités en harmonie de couleurs et de matériaux avec le bâtiment principal.

Les teintes d'enduits devront être choisies dans les tons pierre, ocre, sable, beige et jaune.

- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre (RAL 6005) posé ou non sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).



RAL 6005

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.

En cas d'identification au titre de l'article L.123-1-5, il convient de se reporter au document en annexe du présent règlement.

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

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

PORTAIL ET PORCHE

En cas de rénovation, de restauration ou de changement d'affectation, les porches ou portes charretières devront conserver leurs caractéristiques d'origine (se référer au document en annexe du présent règlement sur la rénovation des porches).

DIVERS

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

Les boîtes 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 EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT (activités agricoles, commerces, artisans, bureaux...)

TOITURES

La toiture sera :

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

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 (rouge/orangé – ardoise) ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

MATERIAUX

En complément des matériaux cités précédemment (brique, pierre, matériaux destinés à être recouvert d'un enduit), le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont 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 sont interdites.

Les teintes dans les gammes de beige, gris, vert et brun sont autorisées.

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.

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

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.
- deux places 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.

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.

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

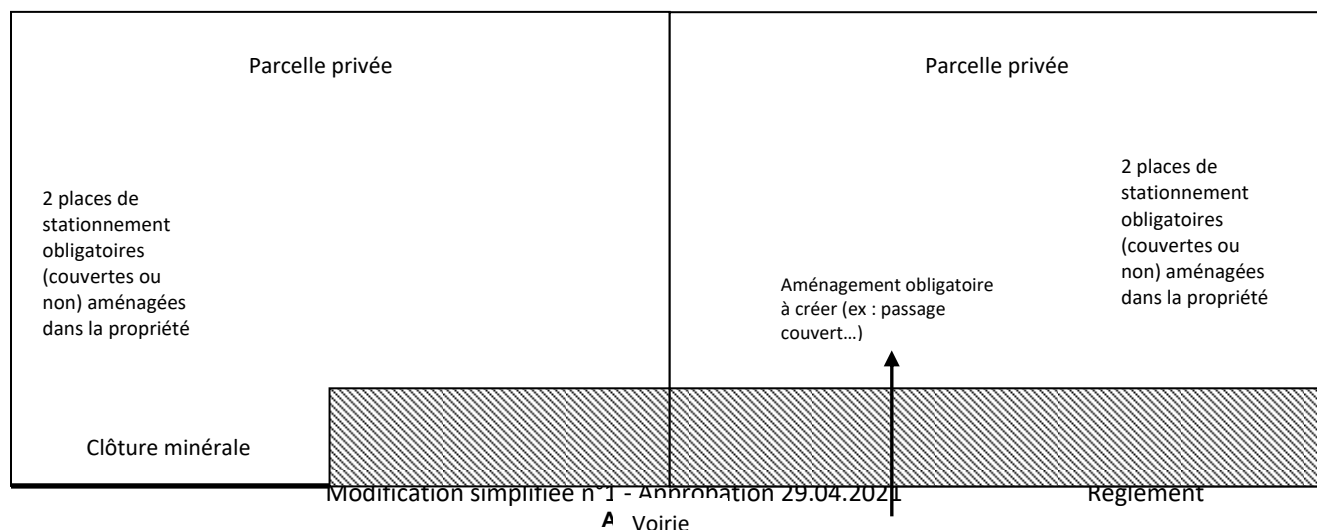
Dans le cas de l'implantation du bâti à usage d'habitation à l'alignement

Devront être créées obligatoirement :

- deux places de stationnement (couvertes ou non) au sein de la parcelle privée.

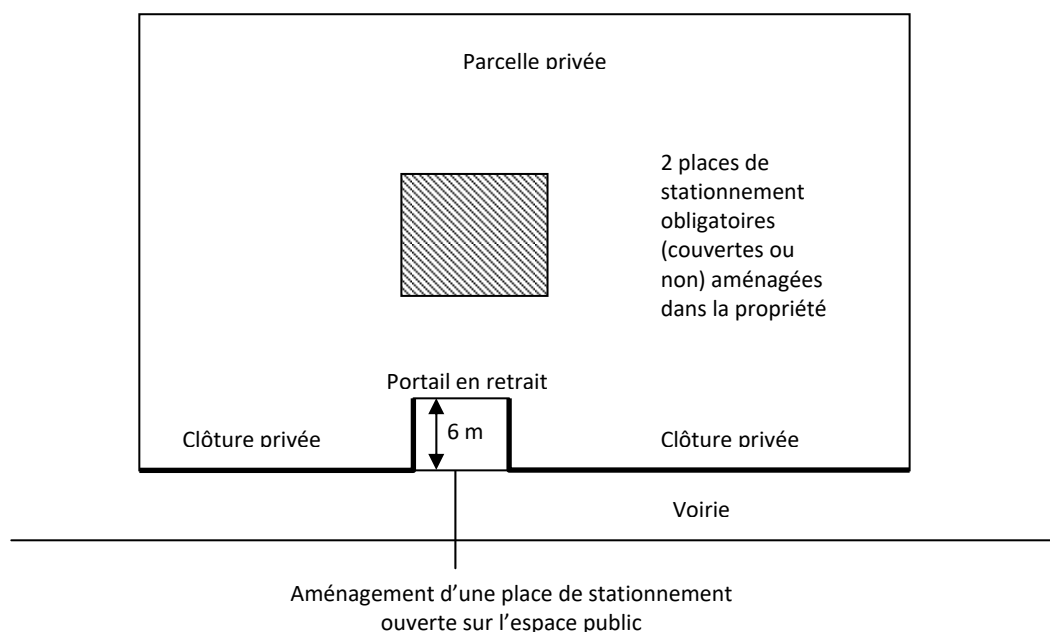
Il est rappelé qu'un aménagement (ex : passage couvert...) doit être réalisé lorsque la construction est contigüe aux deux limites séparatives.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)



Dans les autres cas (constructions à usage d'habitation)

Deux places de stationnement devront être réalisées au sein de la parcelle. De même, une place de stationnement non clôturée pourra être réalisée avant de pénétrer dans la propriété avec d'un recul du portail d'au minimum 6 mètres.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)

Dans tous les cas, il convient de rappeler qu'il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

Article Ua13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

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 ELECTRONIQUES**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 majoritairement pavillonnaire. Il comprend principalement des constructions individuelles de type pavillonnaire. Elle correspond aux différents secteurs d'extension de l'urbanisation, notamment linéaire et comprend l'extrémité Ouest de la rue de Gournay, une partie de la rue Plisson, le lotissement des Marronniers, une partie de la rue de Nointel, la rue des Calvaires ainsi que l'extrémité Est de la rue de Maimbeville.

Dans ce cadre, l'implantation du bâti y est majoritairement implantée en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

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 toutes les constructions édifiées sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

Un sous-secteur de réglementation est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- *Sous-secteur Uba : sous-secteur urbain situé rue de Gournay, à vocation d'habitat, soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation*

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 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.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage (haies, alignement d'arbres...) protégés au titre de l'article L-123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

- *Circuit pédestre dénommé « de Bois en Bosquets ». Ce circuit a été inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée par décision de la commission permanente du Conseil général du 13 septembre 2010. Dans ce cadre, plusieurs voies de desserte du bourg, situées au sein du secteur Ub, sont concernées par cet itinéraire.*

- *Atlas des risques naturels majeurs de l'Oise :*

Risque « coulée de boue », aléa faible ;

Risque « remontée de nappe », aléas faible à fort.

Compte-tenu de la sensibilité forte en matière de remontée de nappe sur la majeure partie du secteur, à l'exception de la rue de Maimbeville, il est interdit de réaliser des sous-sols au sein du secteur Ub et du sous-secteur Uba.

De même, suivant les risques identifiés dans cet atlas, il convient de se reporter au diagnostic réalisé et aux conclusions après études approfondies.

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

Aléas a priori nul à faible-moyen en matière de 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.

De même, l'Atlas des risques naturels majeurs de l'Oise localise au sein ou à proximité du secteur, plusieurs cavités souterraines indéterminées et autres mouvements de terrains considérés comme non localisés précisément (de types affaissements et effondrements).

Compte-tenu de cette indication, dans l'ensemble de la zone, il est fortement conseillé au pétitionnaire de s'assurer de la stabilité du terrain avant d'y réaliser des aménagements par la réalisation d'une étude adaptée.

- *Au sein du secteur Ub, des éléments de gestion des eaux de ruissellement sont identifiées rue de Gournay ainsi qu'entre la rue Plisson et la rue de Nointel. Conformément aux indications sur le plan de zonage (), leur maintien est obligatoire.*

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 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,
- 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 à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances sonores, mouvement de circulation trop important...)

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles Ub3 à Ub13 suivants pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme lorsque les constructions ont été légalement édifiées,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, réservoirs d'eau potable, bassin de retenue,...) et les constructions liées au service public (équipements administratifs, scolaires, sportifs...).
- 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...)

Toutes les règles édictées par ce règlement 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 toutes constructions édifiées 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.

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 (nouvelle ou existante) ne sera autorisé sur les chemins concernés par l'indication sur le plan de zonage ( ). Dans ce cas, seuls les accès piétons et agricoles sont autorisés.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur le terrain concerné par l'indication sur le plan de zonage ( ).

Dans le sous-secteur Uba :

Les accès aux nouvelles constructions seront réalisés depuis la rue de Gournay. Dans ce cadre, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour des questions de sécurité, les accès sont imposés et devront être groupés 2 à 2.

Aucun autre accès ne pourra être réalisé.

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

Il est conseillé de se référer au Schéma Directeur et à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Tout dossier de permis de construire devra comporter l'attestation de conformité du projet d'installation (art. R.431-16c du Code de l'Urbanisme).

Eaux pluviales

Il est conseillé de se référer à l'étude hydraulique.

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.

Il est rappelé que des éléments de gestion des eaux de ruissellement sont identifiées rue de Gournay ainsi qu'entre la rue Plisson et la rue de Nointel. Conformément aux indications sur le plan de zonage (), leur maintien est obligatoire.

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

Dans le sous-secteur Uba :

Conformément à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation et au schéma associé, les constructions doivent être implantées à l’alignement suivant la nouvelle limite définie par l’Emplacement Réservé n°9 ( ) et indiqué sur le plan de zonage ().

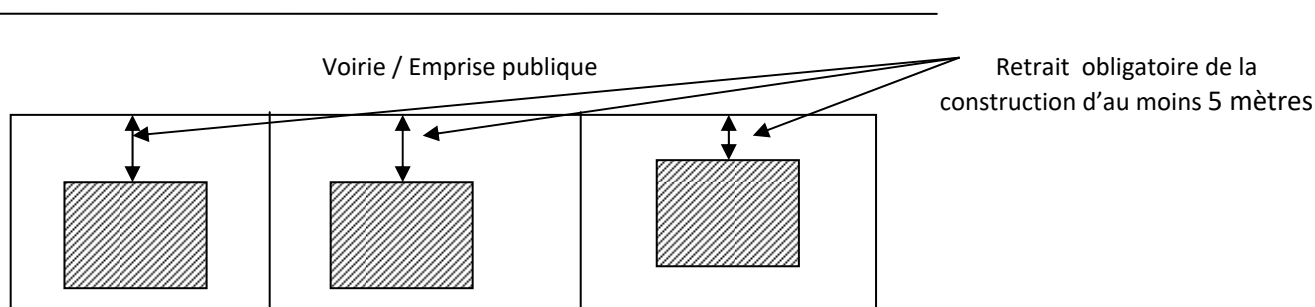
En fonction du terrain naturel, lors de l’implantation de toute construction à usage d’habitation, il est obligatoire de procéder au remblaiement entre la construction et l’espace public, afin de faciliter l’aménagement de l’espace public.

Dans le reste du secteur :

Constructions nouvelles

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

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D’IMPLANTATION)



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 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
- toutes installations nécessaires à la mise en place de l’assainissement
- les constructions à usage d’activités

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 SEPARATIVES

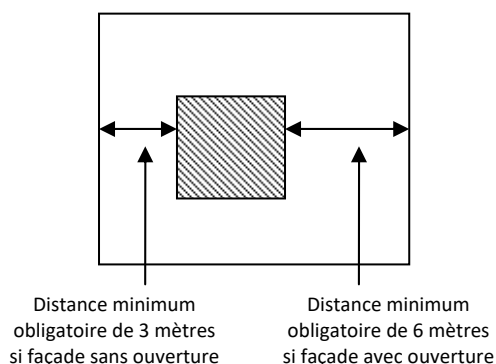
Constructions nouvelles

Les constructions pourront s'implanter soit :

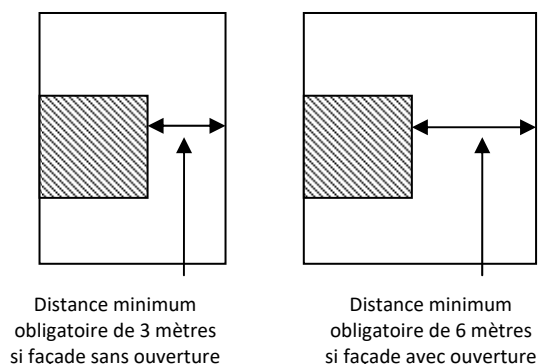
- en retrait des limites séparatives :
 - à une distance minimale de 6 mètres pour les pignons/façades comportant des ouvertures ;
 - à une distance minimale de 3 mètres pour les pignons/façades sans ouvertures.
- sur une limite séparative, les marges suivantes doivent alors être respectées par rapport à la limite opposée :
 - 6 mètres minimum pour les pignons/façades comportant des ouvertures
 - 3 mètres minimum pour les pignons/façades sans ouvertures

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)

Construction en retrait de l'alignement
et des limites séparatives



Construction sur une limite
séparative



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 6 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 constructions annexes (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 hauteur complète.

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

Constructions nouvelles

La distance minimale entre les pignons/façades de deux constructions à usage d'habitation non contigües sera au moins égale à :

- 12 mètres si chaque pignon/façade comporte des ouvertures ;
- 9 mètres si l'un des pignons/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 :

- 12 mètres si chaque pignon/façade comporte des ouvertures ;
- 9 mètres si l'un des pignons/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

Constructions nouvelles

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

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

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.

Article Ub10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, mesurée au droit de la façade la plus enterrée dans le cas de terrain en pente.

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 (cheminées, colonnes d'aération 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, faux bois sont exclus.

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 peint
- 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 DES CONSTRUCTIONS (HORS BÂTIMENTS A USAGE D'ACTIVITES)

TOITURES

Pentes

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50° 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 ne s'applique.

Matériaux

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles soit en matériaux ayant le même aspect. Dans ce cadre, les teintes utilisées devront se situer soit dans les gammes rouge-orangé soit dans les tons gris ardoise.

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.

Pour les annexes, une toiture en tuiles, ardoises, fibrociment ou bac acier est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Les abris de jardin en acier ou métal peint sont également autorisés.

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.

Les lucarnes rampantes et de type « chiens assis » sont interdites.

SCHEMA EXPLICATIF (LUCARNES AUTORISEES)



Lucarne à la capucine



Lucarne à chevalet



Lucarne à fronton (ici triangulaire)

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :

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

L'utilisation du blanc pur est interdite. 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.

Les teintes d'enduits ou les coloris de bardage peint devront être choisies dans les tons pierre, ocre, sable, beige et jaune.

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 et de couleurs 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.

La mise en place de volets roulants est autorisée mais il est recommandé de conserver des volets battants.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être en saillie par rapport à la façade de la construction.

SOUS-SOLS

Compte-tenu du risque identifié de remontée de nappe, en dehors de la rue de Maimbeville, les sous-sols sont interdits.

CLOTURES

Dans le sous-secteur Uba :

Clôtures à l'alignement des voies de desserte

Seules les clôtures minérales sur rue sont autorisées. Elles seront constituées le cas échéant d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.60 et 2 mètres.

Cet ensemble minéral pourra être doublé d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie de couleurs et de matériaux avec le bâtiment principal.

Les teintes d'enduits devront être choisies dans les tons pierre, ocre, sable, beige et jaune.

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

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront soit minérales soit végétales.

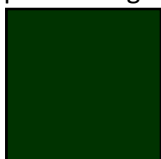
Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement)

Les murs de clôture doivent être traités en harmonie de couleurs et de matériaux avec le bâtiment principal.

Les teintes d'enduits devront être choisies dans les tons pierre, ocre, sable, beige et jaune.

- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre (RAL 6005) posé ou non sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).



RAL 6005

Dans le reste du secteur :**Clôtures à l'alignement des voies de desserte**

La mise en place de clôture n'est pas obligatoire.

Le cas échéant, les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales.

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 minimum de 0.6 m surmonté d'une grille métallique ou d'une palissade en PVC, en bois à claire voie ou en aluminium de simplicité d'aspect.
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre (RAL 6005) posé ou non sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie de couleurs et de matériaux avec le bâtiment principal.

Les teintes d'enduits devront être choisies dans les tons pierre, ocre, sable, beige et jaune.

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

Les clôtures seront soit minérales soit végétales.

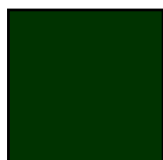
Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement)

Les murs de clôture doivent être traités en harmonie de couleurs et de matériaux avec le bâtiment principal.

Les teintes d'enduits devront être choisies dans les tons pierre, ocre, sable, beige et jaune.

- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre (RAL 6005) posé ou non sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).



RAL 6005

Dans tous les cas

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 en 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**Dans le sous-secteur Uba :**

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

Dans tous les cas

Les coffrets de branchement seront encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou aux bâtiments à l'alignement ou masqués par une haie d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

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 bac acier
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises
- soit en fibrociment

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 (rouge/orangé – ardoise) ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

MATERIAUX

En complément des matériaux cités précédemment (brique, pierre, matériaux destinés à être recouvert d'un enduit), le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont 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 sont interdites.

Les teintes dans les gammes de beige, gris, vert et brun sont autorisées.

Article Ub12 – STATIONNEMENT

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.

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

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

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.
- deux places 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.

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.

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

Dans le sous-secteur Uba :

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

Dans le reste du secteur :

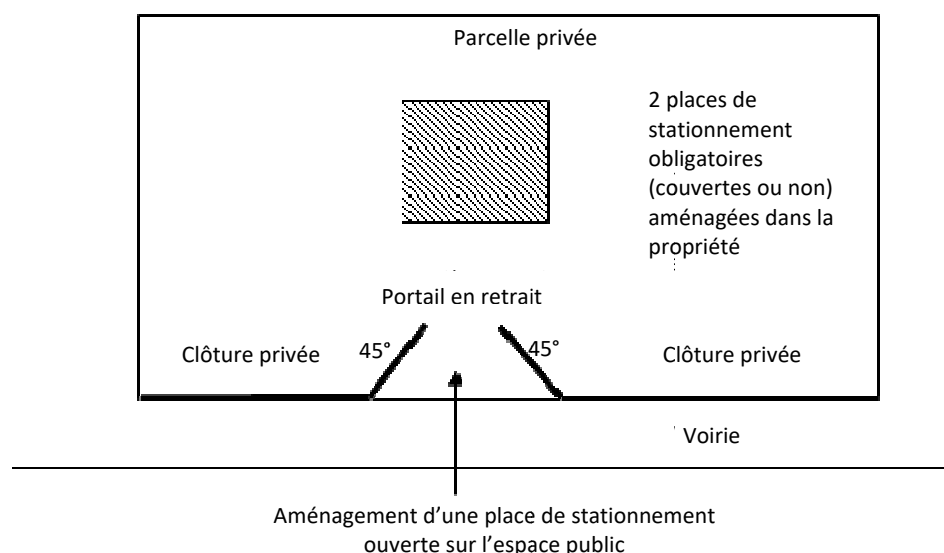
Devront être créées 2 places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété.

En complément de ces places de stationnement intérieures, le long des voies de desserte des constructions (au niveau de l'accès), les clôtures et les portails pourront être aménagés 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, une place de stationnement (aménagées sur le domaine privé entre le domaine public et la clôture ou le portail) peut être réalisée.

Dans le cadre de la réalisation d'une place de jour, afin de ménager une bonne visibilité et de faciliter les manœuvres des véhicules, il est conseillé de réaliser un pan coupé (maximum 45°) par rapport à l'alignement défini suivant le croquis.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)



Il convient de rappeler qu'il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

Article Ub13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

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 ELECTRONIQUES

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 Ue

CARACTERE DU SECTEUR

Ce secteur correspond à la zone urbaine à vocation d'équipements. Il comprend notamment la mairie, l'église, ainsi que divers bâtiments communaux, de stockage en particulier, ainsi qu'un terrain de sport et une aire de jeux. L'aménagement de l'espace public sera notamment autorisé.

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

- *Atlas des risques naturels majeurs :*

Risque « coulée de boue » : aléa faible ;

Risque « remontée de nappe » : sensibilité très forte.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise : Retrait-gonflement des argiles : degré d'aléa faible-moyen pour l'ensemble du secteur.*

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

De plus, l'inventaire des cavités et mouvement de terrains associés note à proximité du secteur, la présence d'un certain nombre de mouvements de terrain de type affaissement non localisés précisément ainsi que des cavités souterraines indéterminées.

Compte tenu de ces indications, il est fortement conseillé au pétitionnaire de s'assurer de la stabilité du terrain avant d'y réaliser des aménagements par la réalisation d'une étude adaptée.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

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

Article Ue1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article Ue2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions ou installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ;
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général ;

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

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

Article Ue3 – 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 Ue4 – 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

Il est conseillé de se référer au Schéma Directeur et à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Il est conseillé de se référer à l'étude hydraulique.

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 Ue5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article Ue6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Article Ue7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de ces limites.

Article Ue8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article Ue9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Ue10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale 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, colonnes d'aération, et autres structures verticales).

Article Ue11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Article Ue12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article Ue13 – 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 Ue14 – 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 Ue15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Article Ue16 – 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

Ce secteur correspond à une zone urbaine à vocation de conservation du patrimoine. Il comprend la construction située rue Plisson, en face de la Mairie ainsi que le jardin associé.

Cette construction est ainsi protégée en encadrant sa destination et en interdisant la réalisation de nouvelle construction à usage d'habitation.

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

- *Atlas des risques naturels majeurs :*

Risque « coulée de boue » : aléa faible ;

Risque « remontée de nappe » : sensibilité très forte.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise : Retrait-gonflement des argiles : degré d'aléa faible-moyen sur le secteur.*

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

De plus au sein du secteur, l'inventaire des cavités et mouvement de terrains associés note la présence d'une cavité souterraine indéterminée. Compte tenu de ces indications, il est fortement conseillé au pétitionnaire de s'assurer de la stabilité du terrain avant d'y réaliser des aménagements par la réalisation d'une étude adaptée.

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

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- 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 égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme,
- la réalisation d'extension de la construction.

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

Article Up3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

La création de nouvel accès est interdite. Il est obligatoire d'utiliser l'accès existant sur la rue Plisson.

Article Up4 – 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

Il est conseillé de se référer au Schéma Directeur et à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Il est conseillé de se référer à l'étude hydraulique.

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 à l'arrière des constructions, conformément aux indications sur le plan de zonage ().

A l'avant des constructions, seuls les bâtiments annexes de type appentis monopente appuyés sur la construction ou sur un mur sont autorisés.

Dans tous les cas, 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.

Dans tous les cas

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

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

Non réglementé

Article Up9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Up10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 de toute extension ne peut dépasser la hauteur du bâtiment existant.

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, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

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 d'extension 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.

L'aménagement des extensions doit conserver les matériaux d'origine du bâtiment principal.

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 obligatoire de conserver les murs anciens existants. Dans le cadre de rénovation, les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doit être respectée.

LES ANNEXES AUTORISEES**TOITURES****Pentes**

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes.

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), elles devront être construites 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.

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

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, aménagée dans la propriété.
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour la réhabilitation de construction à usage d'activités, aménagée 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.

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.

Il convient de rappeler qu'il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

Article Up13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions autorisées sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

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 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Article Up16 – 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 DE LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, destinée à l'accueil de constructions à usage d'habitation, pourra être urbanisée à court voire moyen terme. Dans ce cadre, le secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'ensemble de cette zone devra faire l'objet d'une urbanisation globale. Aucun détachement de lot individuel seul n'est autorisé.

Dans l'ensemble de la zone, 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 sont applicables à chaque lot et non à l'assiette totale de l'unité foncière d'origine. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent l'aménagement de ce secteur en liaison avec les rues de Gournay, de Nointel et Plisson.

L'aménagement du secteur s'articule avec les équipements publics existants et futurs, situés rue Plisson.

Aussi, l'ensemble des orientations de ce document doit obligatoirement être respecté lors de l'aménagement de ce secteur.

Ce secteur présente un rapport à l'insertion paysagère avec une situation marquée par l'entrée de bourg (RD 37). Aussi, le projet d'aménagement s'est construit autour des principaux enjeux suivants :

- *Maintien des perspectives et cônes de vue intéressants ;*
- *Conservation du sentier dit du Petit Clos dans sa vocation actuelle*
- *Création d'un cheminement piétonnier transversale en lien avec les équipements publics existants et futurs ;*
- *Sécurisation de l'entrée de bourg (plantation d'une végétation basse sur la pointe inconstructible / Aucun accès aux parcelles privatives depuis les rues de Gournay et de Nointel) ;*
- *Renforcement de l'insertion paysagère (plantation d'une végétation haute le long des voies) ;*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle de l'espace (réalisation d'espaces verts structurants, de logements, d'équipements publics et de loisirs, et de jardins familiaux) ;*
- *Maintien des jardins privés existants.*

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

- *Atlas des risques naturels majeurs :*
- Risque « coulée de boue », aléas faible ;*
- Risque « remontée de nappe », aléa faible à nul sur la partie Ouest et aléa fort sur la partie Est (rue de Nointel).*

Dans ce cadre, compte-tenu des risques identifiés, les sous-sols sont interdits.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise / Aléa faible-moyen en matière de 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.

De même, l'inventaire des cavités et mouvements de terrain associés localise, à proximité de la zone, plusieurs cavités souterraines indéterminées et autres mouvements de terrains considérés comme non localisés précisément (de types affaissements et effondrements). Compte tenu de ces indications, il est fortement conseillé au pétitionnaire de s'assurer de la stabilité du terrain avant d'y réaliser des aménagements par la réalisation d'une étude adaptée.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 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.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage (haies, alignement d'arbres...) protégés au titre de l'article L-123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Article 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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,
- les lotissements,
- 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, bassin de retenue,...).

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, bassin de retenue,...).

Toutes les règles édictées par ce règlement 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 toutes constructions édifiées 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 1AU3 – 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.

Aucun nouvel accès à toute construction (nouvelle ou existante) ne sera autorisé sur les voies et chemins concernés par l'indication sur le plan de zonage ( ). Dans ce cas, seuls les accès agricoles et piétons sont autorisés.

Toute construction au sein de la zone devra prendre accès sur la trame viaire imposée par l'OAP.

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 » (OAP) afin de situer l'ensemble du réseau viaire défini (voies double sens et sens unique).

Les voies à sens unique à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent respecter les coupes de principe de voirie imposées dans l'« orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

Les voies à double sens à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent respecter les coupes de principe de voirie imposées dans l'« orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

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

Article 1AU4 – 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

Il est conseillé de se référer au Schéma Directeur et à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Tout dossier de permis de construire devra comporter l'attestation de conformité du projet d'installation (art. R.431-16c du Code de l'Urbanisme).

Eaux pluviales

Il est conseillé de se référer à l'étude hydraulique.

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.

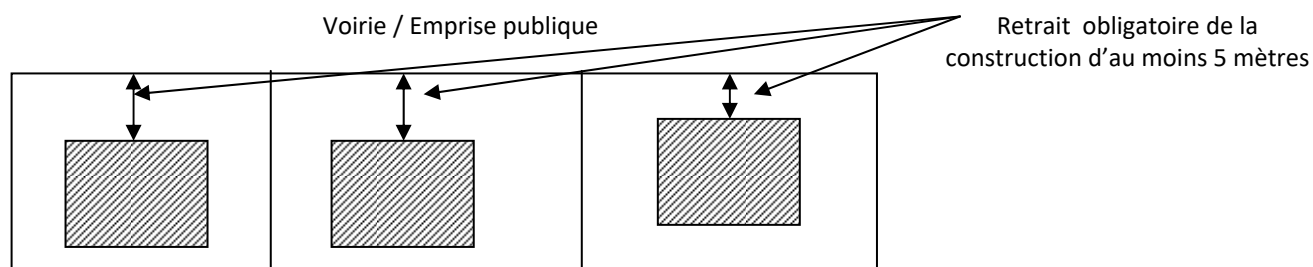
Article 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

SCHEMA EXPLICATIF



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

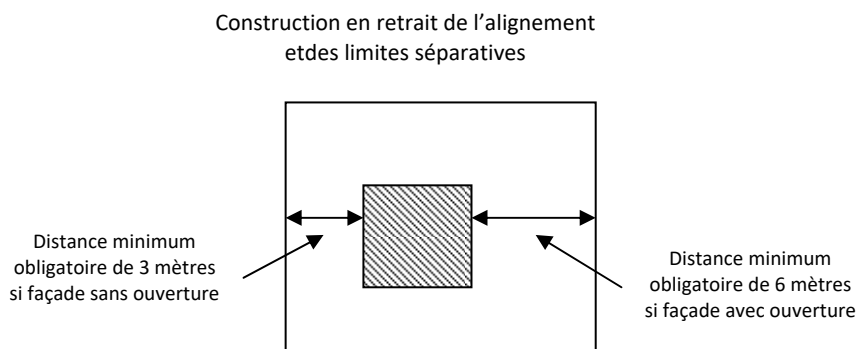
Article 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les marges de recul ne doivent pas être inférieures à :

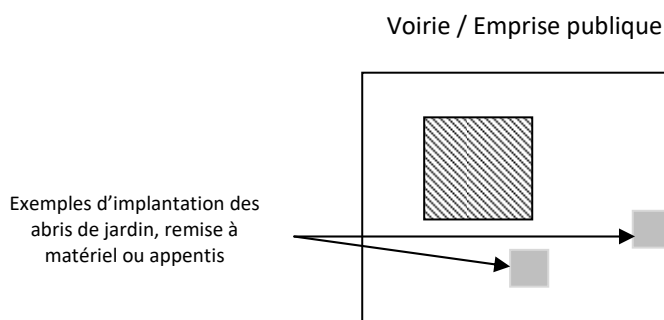
- 6 mètres pour les pignons/façades comportant des ouvertures ;
- 3 mètres pour les pignons/façades sans ouverture.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)

**Les annexes**

Les constructions annexes (les abris de jardin, remises à matériel ou appentis) pourront s'implanter en limites séparatives.

SCHEMA EXPLICATIF



Dans tous les cas

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

Article 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre les pignons/façades de deux constructions à usage d'habitation non contigües sera au moins égale à :

- 12 mètres si chaque pignon/façade comporte des ouvertures ;
- 9 mètres si l'un des pignons/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 1AU9 – EMPRISE AU SOL

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

Article 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des nouvelles constructions n'excédera pas 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, mesurée au droit de la façade la plus enterrée dans le cas de terrain en pente.

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

Les différentes hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées et autres structures verticales).

Article 1AU11 – 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, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

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 peint
- 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 POUR TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION

TOITURES

Pentes

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50° 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 ne s'applique.

Matériaux

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles soit en matériaux ayant le même aspect. Dans ce cadre, les teintes utilisées devront se situer soit dans les gammes rouge-orangé soit dans les tons gris ardoise.

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.

Pour les annexes, une toiture en tuiles, ardoises, fibrociment ou bac acier est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Les abris de jardin en acier ou métal peint sont également autorisés.

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.

Les lucarnes rampantes et de type « chiens assis » sont interdites.

SCHEMA EXPLICATIF (LUCARNES AUTORISEES)



Lucarne à la capucine



Lucarne à chevalet



Lucarne à fronton (ici triangulaire)

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :

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

L'utilisation du blanc pur est interdite. 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.

Les teintes d'enduits et les coloris de bardage devront être choisies dans les tons pierre, ocre, sable, beige et jaune.

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 et de couleurs 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 ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

La mise en place de volets roulants est autorisée mais il est recommandé de conserver des volets battants.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être en saillie par rapport à la façade de la construction.

SOUS-SOLS

Compte-tenu du risque identifié de remontée de nappe, les sous-sols sont interdits.

CLOTURES

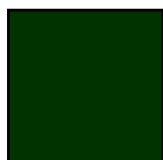
Clôtures à l'alignement des voies de desserte

La mise en place de clôture n'est pas obligatoire.

Le cas échéant, les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales.

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 minimum de 0.60 m surmonté d'une grille métallique ou d'une palissade en PVC, en bois à claire voie ou en aluminium de simplicité d'aspect.
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre (RAL 6005) posé ou non sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).



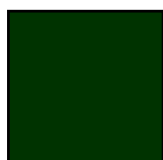
RAL 6005

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

Les clôtures seront soit minérales soit végétales.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement)
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre (RAL 6005) posé ou non sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).



RAL 6005

Dans tous les cas

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

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie de couleurs et de matériaux avec le bâtiment principal.

Les teintes d'enduits devront être choisies dans les tons pierre, ocre, sable, beige et jaune.
Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines en ciment sont interdits.

DIVERS

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures.

Les coffrets de branchement seront encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou masqués par une haie d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

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.

Article 1AU12 – STATIONNEMENT

Dans le cadre de toute opération d'aménagement, l'aménagement devra prévoir une place de stationnement visiteur pour 3 parcelles à usage d'habitation.

Se reporter à l'OAP et aux coupes de voirie

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.

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

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

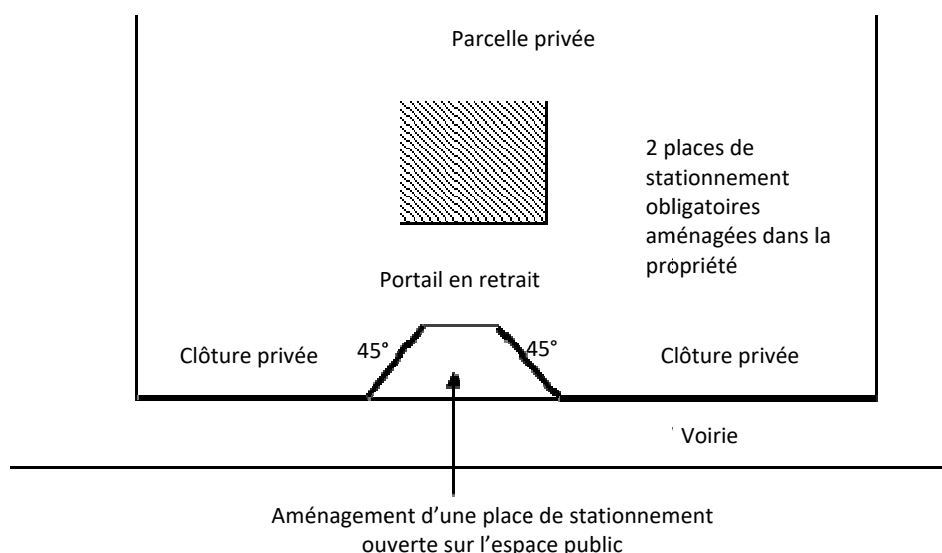
Devront être créées 2 places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété.

En complément de ces places de stationnement intérieures, le long des voies de desserte des constructions (au niveau de l'accès), les clôtures et les portails pourront être aménagés 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, une place de stationnement (aménagées sur le domaine privé entre le domaine public et la clôture ou le portail) peut être réalisée.

Dans le cadre de la réalisation d'une place de jour, afin de ménager une bonne visibilité et de faciliter les manœuvres des véhicules, il est conseillé de réaliser un pan coupé (maximum 45°) par rapport à l'alignement défini suivant le croquis.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)



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.

Il convient de rappeler qu'il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

Article 1AU13 – 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).

Il convient de se reporter à la pièce intitulée « orientations d'aménagement et de programmation » afin de visualiser les obligations en matière de plantations et de gestion des limites et franges de la zone.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AU14 – 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 1AU15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

Article 1AU16 – 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, 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, aux installations et constructions à usage agricole.

Cette zone comprend: d'une part le cimetière situé au Nord du bourg, d'autre part le terrain communal situé à l'Est du bourg, le long de la RD 37-Rue de Gournay, ainsi que de la Ferme du Plessier dont les bâtiments identifiés peuvent, sous réserve du respect de l'ensemble des règles, faire l'objet d'un changement de destination.

Des servitudes d'utilité publique affectent certains terrains. Dans cette zone, on trouve :

- *Servitudes de passage : servitudes I4 : lignes électriques aériennes et pylônes électriques à l'Est et à l'Ouest du territoire.*

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

- *Atlas des risques naturels majeurs :*

Risque « coulée de boue » : aléa faible sur la majeure partie de la zone, aléa moyen au Sud et au Nord-Ouest du territoire ;

Risque « remontée de nappe » : varie de l'aléa faible/nul à l'aléa fort

Dans ce cadre, compte-tenu des risques identifiés, les sous-sols sont interdits.

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

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise / Aléas nul et faible-moyen en matière de retrait-gonflement des argiles*
- *Territoire communal est traversé par le GR 124 A et le circuit de randonnée « De Bois en Bosquets ».*

Toute construction devra obligatoirement tenir compte des risques identifiés.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

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

- Les bâtiments, installations et travaux liés au cimetière existant, à son fonctionnement, sa gestion ainsi qu'à sa possible extension future.
- Les carrières de marne à vocation agricole et non commerciale ;
- L'aménagement et l'extension de constructions et installations identifiées sur le plan de découpage en zones destinées à l'accueil d'activités de tourisme en milieu rural : gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges ou activités de loisirs... sous réserve de la réglementation en vigueur ;
- Les constructions annexes (abri de jardin, garage) liées aux à une exploitation agricole ou aux occupations et installations du sol autorisées.
- Les bâtiments et constructions à usage d'activités agricoles sous réserve de respecter toute la réglementation en vigueur,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage relevant ou non des installations classées et soumises ou non à autorisation ou à déclaration,
- Les constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- 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, bassin de retenue) si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. La construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension et les poses d'ouvrage de transport de gaz sont notamment autorisés,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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. Il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que la réglementation en vigueur soit respectée, 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**

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Il est conseillé de se référer à l'étude hydraulique.

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 10 mètres de la RD 37 ;
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la RD 532 ;
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 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 peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

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

Non réglementé

Article A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, mesurée au droit de la façade la plus enterrée dans le cas de terrain en pente.

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

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération 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.

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.

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 bac acier
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises
- soit en fibrociment

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 (rouge/orangé – ardoise) ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en :

- Brique rouge (parement autorisé)
- Pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- Colombage
- Bardage en bois
- Crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

En complément de ces matériaux, le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont 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 sont interdites.

Les teintes dans les gammes de beige, gris, vert et brun sont autorisées.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET LEURS ANNEXES**TOITURES**

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50° 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 soit en matériaux ayant le même aspect. Dans ce cadre, les teintes utilisées devront se situer soit dans les gammes rouge-orangé soit dans les tons gris ardoise.

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.

Pour les annexes, une toiture en tuiles, ardoises, fibrociment ou bac acier est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Les abris de jardin en acier ou métal peint sont également autorisés.

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.

Les lucarnes rampantes et de type « chiens assis » sont interdites.

SCHEMA EXPLICATIF (LUCARNES AUTORISEES)



Lucarne à la capucine



Lucarne à chevalet



Lucarne à fronton (ici triangulaire)

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :

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

L'utilisation du blanc pur est interdite. 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.

Les teintes d'enduits ou les coloris du bardage peint devront être choisies dans les tons pierre, ocre, sable, beige et jaune.

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

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de clôtures végétales, elles seront composées de haies vives (se référer aux essences végétales conseillées) et pourront être doublées d'un treillis plastifié.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires, si visibles de l'espace public, devront être masquées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées).

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 de voies publiques ou de desserte collective.

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

Article A13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

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

Non réglementé

Article A16 – 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 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 d'espaces boisés et 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.

Cette zone comprend 2 secteurs de réglementation :

- *le secteur Na : correspondant au secteur naturel à vocation de gestion hydraulique : la future mare située à l'angle de la rue des Calvaires et de la Grande rue ;*
- *le secteur Nj : correspondant aux secteurs naturels à vocation de conservation du cadre de vie : le maintien des jardins existants majoritaires situés en cœur de bourg.*

Des servitudes d'utilité publique affectent certains terrains. Dans cette zone, on trouve :

- *Servitudes de passage : servitudes I4 : lignes électriques aériennes et pylônes électriques à l'Est du territoire.*

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

- *Atlas des risques naturels majeurs :*

Risque « coulée de boue » : aléa faible sur la majeure partie de la zone, aléa moyen au Sud et au Nord-Ouest du territoire ;

Risque « remontée de nappe » : varie de l'aléa faible/nul à fort

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise / Aléas nul et faible-moyen en matière de retrait-gonflement des argiles.*

Toute construction devra obligatoirement tenir compte des risques identifiés.

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

Dans le secteur Na

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 aménagements et installations liés à la gestion hydraulique et à la gestion des eaux de ruissellement,

- 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, postes de détente de gaz, bassin de retenue) si elles ne compromettent pas le caractère naturelle de la zone.

Dans le secteur Nj

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 annexes (abris de jardin, ...),
- Les abris pour animaux.

Dans le reste de la zone

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, bassin de retenue...) si elles ne compromettent pas le caractère naturelle de la zone.

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, bassin de retenue, ...).

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

Article N3 – ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur Nj

Aucun nouvel accès à toute construction (nouvelle ou existante) ne sera autorisé sur les chemins concernés par l'indication sur le plan de zonage ( ). Dans ce cas, seuls les accès piétons et agricoles sont autorisés.

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.

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.

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

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

Non réglementé

Article N9 – EMPRISE AU SOL

A l'exception du secteur Na, l'emprise au sol limitée des constructions autorisées ne peut dépasser 30 m².

Article N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 l'article N2).

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

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 NUMERIQUES**Article N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

Article N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V

ANNEXES

ANNEXE 1

EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE

Lexique

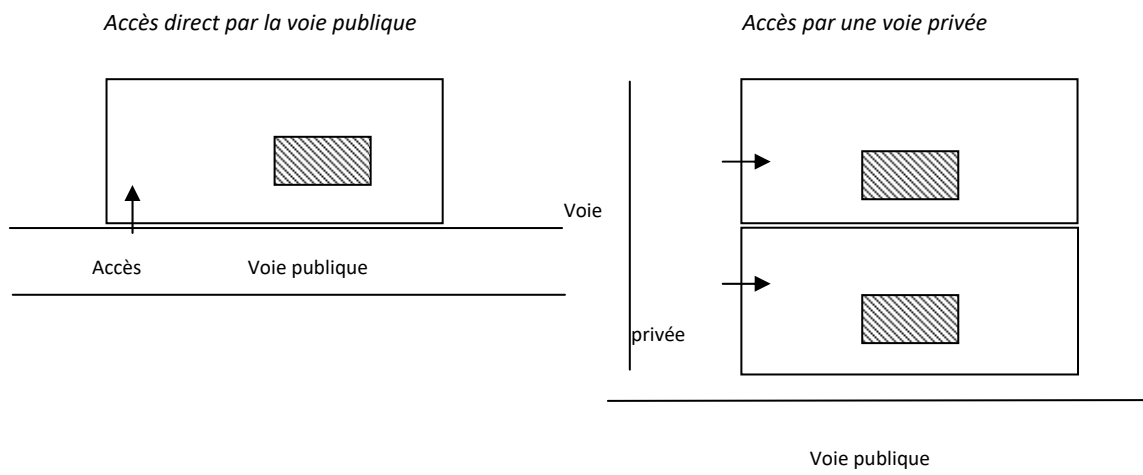
Article 3 - ACCES ET VOIRIE

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 :



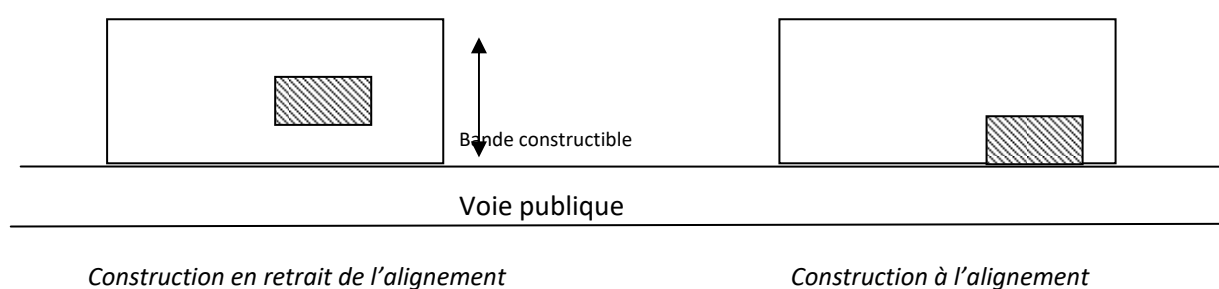
Article 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

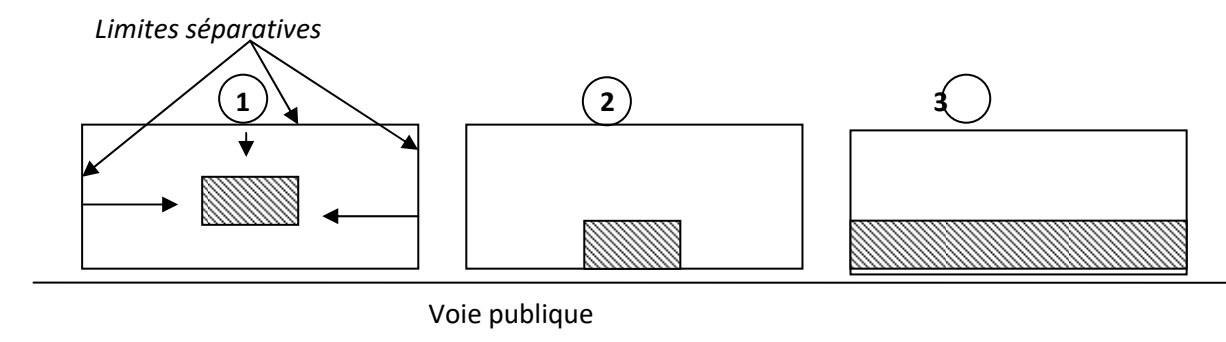
SCHEMA EXPLICATIF :



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.

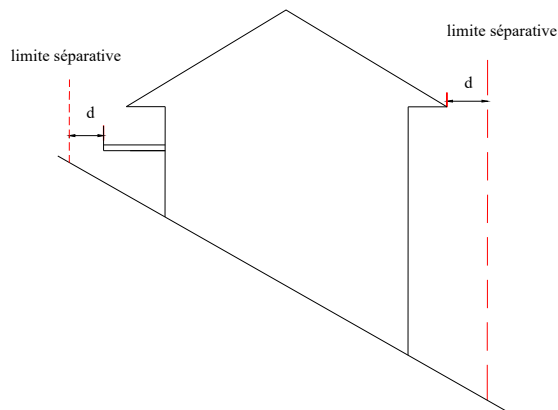
Le règlement d'un PLU peut imposer une marge de recul par rapport aux limites séparatives (figure 1) ou au contraire exiger ou permettre l'implantation sur une (figure 2) ou sur deux limites séparatives (figure 3).



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

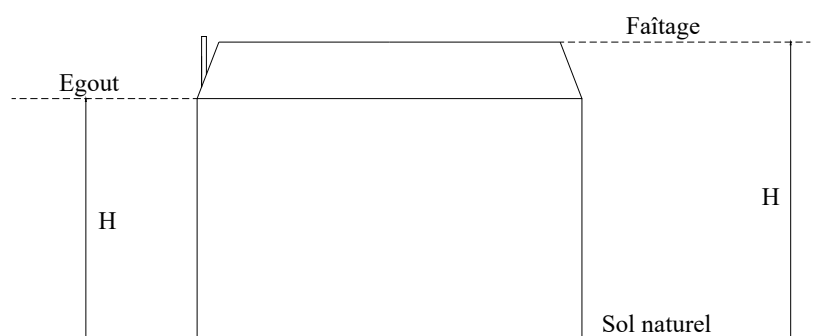
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² 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.

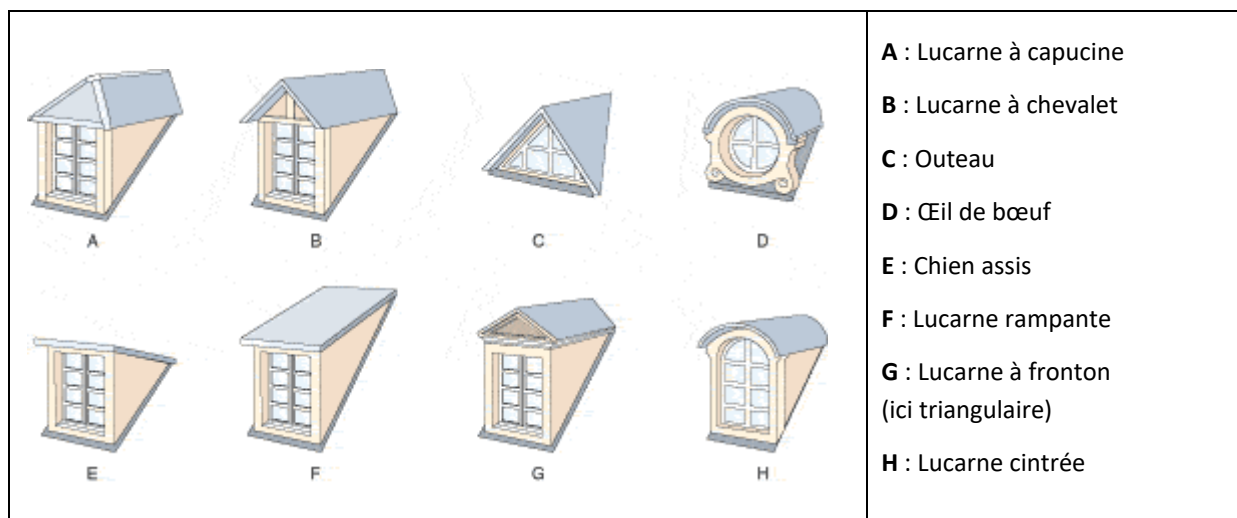
Pour le calcul de la hauteur, les ouvrages indispensables et de faible emprise comme par exemple les cheminées ne sont pas prises en compte. Elle est calculée soit à l'égout du toit soit au faîtage.

SCHEMA EXPLICATIF :



Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

TOITURES : *Les différents types de lucarne en France*



ANNEXE 2

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Essences végétales conseillées

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 platanoïdes*
- 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*

VEGETAUX A EVITER OU A UTILISER AVEC PRECAUTION :

- 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.

VEGETAUX A EVITER OU A UTILISER AVEC PRECAUTION :

- 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 CHAMPETRES A FEUILLES CADUQUES

- Erable champêtre / *Acer campestre*
- Charme / *Carpinus betulus*
- Noisetier / *Coryllus avellana*
- Fusain d'Europe / *Evonymus europaeus*
- Viorne obier / *Viburnum opulus*
- Viorne lantane / *Viburnum lantana*
- Cornouiller sanguin / *Cornus sanguinea*
- Prunellier / *Prunus spinosa*
- Sureau noir / *Sambucus nigra*
- Cytise / *Laburnum anagyroides*
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Eglantier (*Rosa canina*)

LES ARBUSTES DE PARCS ET JARDINS A FEUILLES**CADUQUES :**

- Seringat / *Philadelphus coronarius*
- Groseiller fleurs / *Ribes sanguineum*
- Forsythia / *Forsythia intermedia*
- Spirée / *Spiraea vanhouttei*
- Weigela / *Weigela sp.*
- Cassis / *Ribes nigrum*

LES ARBUSTES A 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 (*Carpinus betulus*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
- Bouleau commun (*Betula pendula*)

- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Aulne commun (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Aubépine blanche (*Crataegus monogyna*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*)
- Saule Marsault (*Salix caprea*),
- Saule fragile (*Salix fragilis*),
- Viorne obier (*Viburnum opulus*).
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*),
- Prunellier (*Prunus spinosa*),
- Saule cendré (*Salix cinerea*),

VEGETAUX A NE PAS UTILISER :

- Banalisation : Thuya (*Thuya occidentalis*), etc.

VEGETAUX A EVITER OU A UTILISER AVEC PRECAUTION :

- 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.

VEGETAUX A EVITER OU A UTILISER AVEC PRECAUTION :

- 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 (*Achille sp.*)
- Cota des teinturiers (*Anthemis tinctoria*)
- Epervières (*Hieracium sp.*)
- Valérianes (*Valeriana sp.*)
- Mauves (*Malva sp.*)

- Centaurées (*Centaurea sp.*)
- Euphorbes (*Euphorbia sp.*)
- Pivoines (*Paeonia sp.*)
- Asters (*Aster 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*)

ANNEXE 3

LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

Se reporter à la pièce « Éléments protégés par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme » pour des informations complémentaires.

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
ST-AUBIN-SOUS-ERQUERY			
Pa	RD 37 – Rue de Gournay	Haie / Alignement d'arbres	- Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; - En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pb	CR dit de la Ruelle	Haie / Alignement d'arbres	- Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; - En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pc	RD 37 – Rue de Gournay	Groupe d'arbres	- Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; - En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pd	VC n°8 de St-Aubin à Bailleul-le-Soc	Haie / Alignement d'arbres	- Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; - En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pe	Rue de la Cavée	Haie / Alignement d'arbres	- Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; - En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pf	VC n°3 de Lamécourt à Catenoy	Haie / Alignement d'arbres	- Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; - En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pg	Ancienne cavée de Nointel	Haies / Alignement d'arbres	- Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; - En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Ph	Rue des Calvaires	Haies / Alignement d'arbres	- Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; - En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
P1	VC n°7 de la Ferme du Plessier	Murs de clôtures	- Démolition interdite ; - Maintien obligatoire des ouvertures existantes ; - Interdiction d'enduire les matériaux utilisés ; - Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère du mur avec mise en œuvre identique ; - Tout(e) nouvel(le) percée /accès dans l'enceinte du mur est interdit(e).

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P2	VC n°7 de la Ferme du Plessier – RD 532	Calvaire	- Destruction et déplacement interdits ; - En cas de rénovation, maintien des caractéristiques actuelles et de son identité.
P3	Grande rue	Calvaire	- Destruction et déplacement interdits ; - En cas de rénovation, maintien des caractéristiques actuelles et de son identité.
P4	Grande rue	Construction bâtie	- Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère du bâti ; - Conservation des matériaux utilisés, des couleurs, des volumes et des percements ; - Interdiction d'enduire les matériaux utilisés ; - En cas de démolition, conservation obligatoire au minimum d'un mur à l'alignement.
P5	Grande rue	Construction bâtie	- Démolition interdite ; - Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère du bâti ; - Conservation des matériaux utilisés, des couleurs, des volumes et des percements ; - Interdiction d'enduire les matériaux utilisés ; - Conservation des caractéristiques patrimoniales du porche. En cas de réhabilitation, il convient de respecter les prescriptions particulières en annexe du règlement.
P6	Rue de Nointel – Fossé Lannoy	Murs de clôtures	- Démolition interdite ; - Maintien obligatoire des ouvertures existantes ; - Interdiction d'enduire les matériaux utilisés ; - Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère du mur avec mise en œuvre identique.
P7	Rue de Nointel – Fossé Lannoy	Murs de clôtures	- Démolition interdite ; - Maintien obligatoire des ouvertures existantes ; - Interdiction d'enduire les matériaux utilisés ; - Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère du mur avec mise en œuvre identique ; - Tout(e) nouvel(le) percée /accès dans l'enceinte du mur est interdit(e).
P8	RD 37 – Rue de Gournay	Calvaire	- Destruction et déplacement interdits ; - En cas de rénovation, maintien des caractéristiques actuelles et de son identité.
P9	Rue de Maimbeville	Sente	- Maintien du chemin piéton obligatoire ; - Accès autorisé sous conditions (piétons exclusivement) ; - Viabilisation interdite du chemin.
P10	Ancienne cavée de Nointel	Sente	- Maintien du chemin obligatoire ; - Accès autorisé sous conditions (piétons et activités agricoles exclusivement) ; - Viabilisation interdite du chemin.

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P11	Fossé Lannoy	Sente	- Maintien du chemin piéton obligatoire ; - Accès autorisé sous conditions (piétons et activités agricoles exclusivement) ; - Viabilisation interdite du chemin.
P12	CR dit Le petit Clos	Sente	- Maintien du chemin piéton obligatoire ; - Accès autorisé sous conditions (piétons et activités agricoles exclusivement) ; - Viabilisation interdite du chemin.
P13	Rue Plisson	Murs	- Démolition interdite ; - Autres matériaux que ceux d'origines possible (<i>matériaux destinés à être recouverts avec du parement ou enduit finition pierre</i>) ; - Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère du mur avec mise en œuvre identique (ton pierre obligatoire).
P14	GR 124 A	Sente	- Maintien du chemin piéton obligatoire ; - Accès autorisé sous conditions (piétons et activités agricoles exclusivement) ; - Viabilisation interdite du chemin.

ANNEXE 4

L'ARCHITECTURE RURALE AU QUOTIDIEN : COMMENT RENOVER LES PORCHES ?



Portes charretières, porches et portails sont des éléments caractéristiques des villages picards méritant une attention particulière. L'entrée des fermes et habitations donnant sur la rue était autrefois particulièrement soignée.

Articulation entre espaces privé et public, l'entrée est à la fois une barrière et un trait d'union, avec une charge symbolique importante : elle participe à la mise en valeur de la maison. Elle est la première image sur la rue et parfois même la seule. Elle constitue alors en elle-même le paysage de la rue.

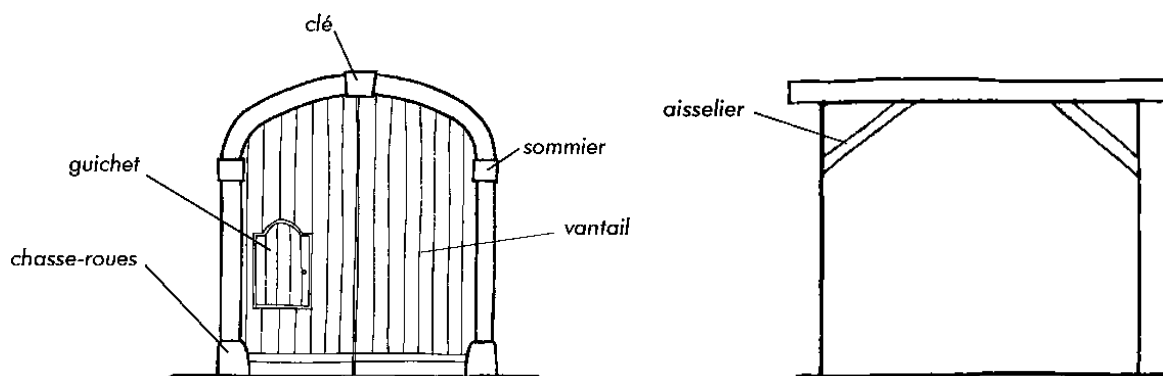
LA PORTE DE GRANGE TRADITIONNELLE

Deux éléments constituent la porte de grange traditionnelle : l'encadrement et le vantail.

* Le linteau de l'encadrement est un élément architectural servant à soutenir la maçonnerie ou les matériaux du mur au-dessus d'une ouverture (baie, porte, fenêtre). Il peut être droit, en arc surbaissé, en anse de panier ou en arc plein cintre.

L'entrée étant un élément important, voire symbolique des habitations, les linteaux ont fait l'objet d'inscription ou de décors ayant une importance symbolique et décorative. On y a parfois sculpté la date de construction du bâtiment. Souvent le matériau en est plus noble, et il est parfois apparent, là où le reste du mur est couvert d'enduit. Le matériau de l'encadrement diffère selon les régions, les époques de constructions et le type de linteau : droit, il est généralement en bois, parfois complété par des aisseliers. En arc, il sera en pierre calcaire, en grès, en brique, etc.

* Le vantail des portes est constitué de deux parties ouvrantes en bois. Dans un des deux ouvrants, se découpe souvent soit un guichet, soit une porte piétonne. Cette dernière est intégrée dans la grande porte, soit placée à côté dans le mur. Souvent, le haut des portails en bois sont ornés par des impostes ajourées. Ces menuiseries étaient peintes le plus souvent en brun plus ou moins rougeâtre. La porte de grange joue un rôle important dans l'ordonnement de la façade. Elles constituent un espace de dialogue important entre espace public et espace privé et nécessitent d'être traitées avec soin. Non ordonnancées ou d'une ordonnance régulière et classique, les ouvertures rythment et participent à l'harmonie de la façade.



RESTAURATION ET REHABILITATION

Plusieurs éléments confèrent à une maison son caractère patrimonial : volume, caractère de la toiture, lisibilité de la façade principale, proportions, matériaux employés, etc. Les éléments plus secondaires (châssis de fenêtre, panneaux de porte, façade arrière de la maison, etc.) peuvent évoluer plus facilement. Il faut cependant les remplacer avec sensibilité et sobriété.

La restauration est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'ils agissent pour remettre en état à l'identique.

Lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, il est conseillé de conserver, restaurer et repeindre la porte en bois d'origine.

Si son état ne le permet pas, il est recommandé de choisir un matériau identique à celui des autres ouvertures de la façade (notamment portes et fenêtres d'étable). Ainsi, il s'intégrera naturellement dans la composition de la façade.



La réhabilitation concerne l'amélioration de l'habitat existant.

Elle peut être légère (installation de l'équipement de chauffage), moyenne ou lourde. Lors de la

sanitaire, électricité,

réhabilitation d'anciennes constructions, la grange peut changer d'affectation. Garage, atelier, vitrine de magasin ou

pièce de séjour d'habitation, ces nouvelles affectations peuvent entraîner le remplacement

de la porte charretière existante pour répondre à des exigences d'isolation, d'apport de lumière naturelle, de création d'un étage intermédiaire, etc.

Une rénovation bien menée permet de faire évoluer les bâtiments sans les défigurer. Les caractéristiques patrimoniales du bâtiment, notamment les spécificités régionales, sont conservées et l'ancienne organisation agricole du bâtiment reste lisible à travers des ouvertures de la façade principale.

AMENAGER UNE PORTE DE GRANGE - 3 principes à respecter

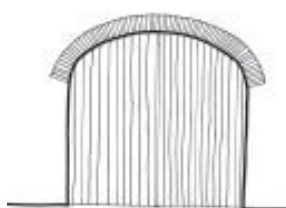
1. Conserver l'encadrement :

Pour ne pas détruire la lisibilité et l'harmonie de la façade d'origine ou compromettre ses qualités patrimoniales, la forme de l'ouverture et son encadrement sont à conserver absolument.

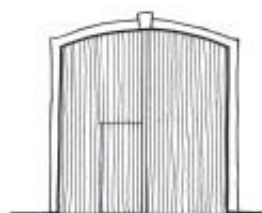
Selon les matériaux utilisés, le rebouchage peut se faire à fleur des anciens murs ou bien en retrait.



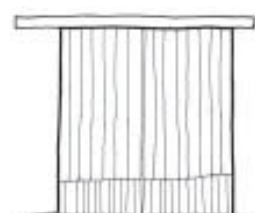
Arc en plein cintre



Arc en anse de panier



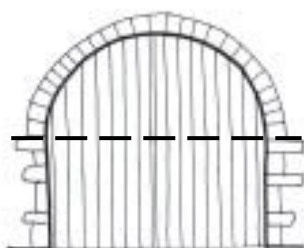
Arc surbaissé



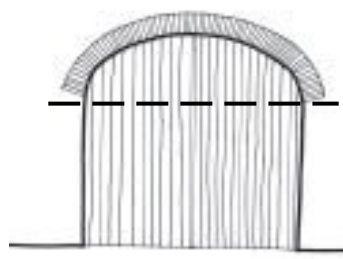
Linteau droit

2. Respecter la géométrie de l'arc :

Pour insérer une imposte dans un arc, la traverse de cette imposte doit commencer sous l'amorce de l'arc. La division de la baie ne doit pas couper l'arc de la porte de la grange.



Arc en plein cintre



Porte vitrée –
Arc cintrée



Porte pleine et imposte –
Arc cintrée

En cas de mise en place de volets roulants, le coffre doit être logé au niveau des sommiers (premières pierres d'appui à la base du linteau). L'espace supérieur peut être vitré ou plein.

3. Préférer les compositions sobres :

La composition du panneau de porte sera le plus sobre possible pour rester au second plan par rapport à l'encadrement.

Des panneaux trop compliqués attirent le regard au détriment de l'ensemble de la façade. Dans le cas d'une composition mi-plein mi-vitré, celle-ci doit rester aussi simple que possible, l'utilisation de deux matériaux différents apportant déjà une certaine diversité.

Moins le vitrage comportera de division, plus l'éclairage obtenu sera de qualité.

