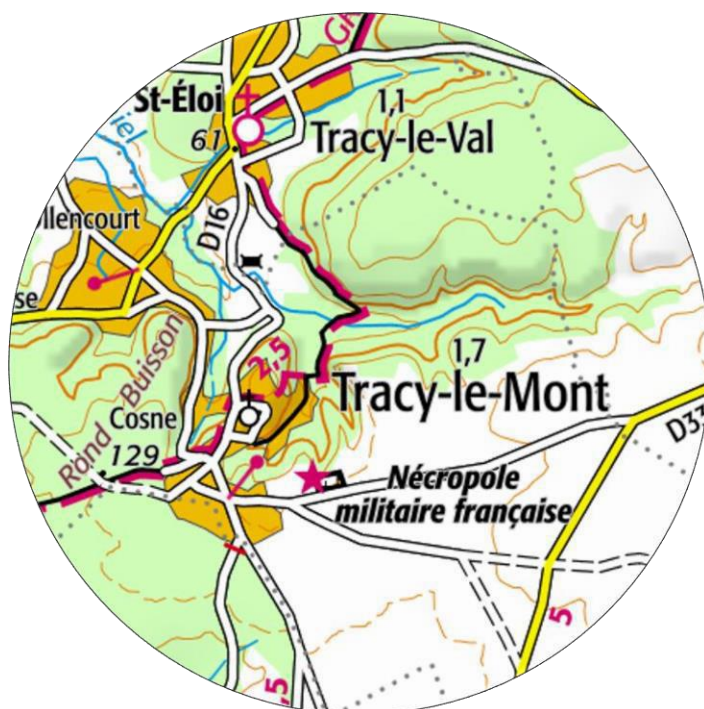


Communauté de Communes

LISIÈRES DE L'OISE

PLU de Tracy-le-Mont



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan
Local d'Urbanisme.

ARRÊTÉ LE : 2 décembre 2021
APPROUVÉ LE : 7 septembre 2023

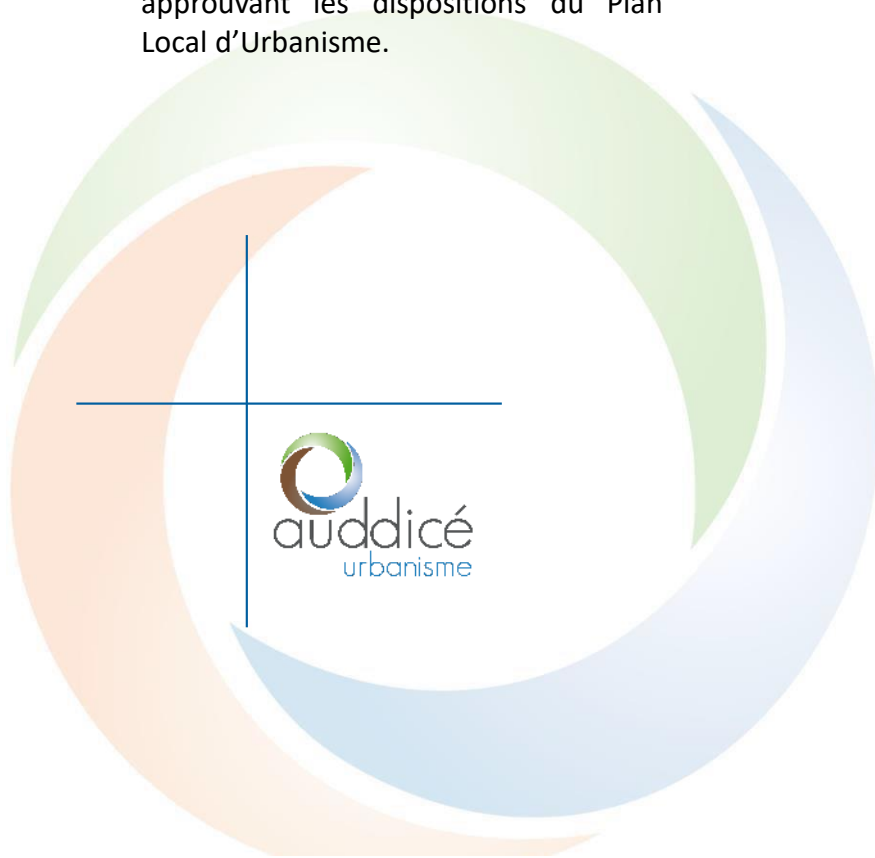


Table des matières

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS ..	6
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	6
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	7
ARTICLE 5 : ORIENTATIO N D' AMENAG EMENT ET DE PROGRAMMATION.....	7
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	7
LA ZONE « UA »	8
ARTICLE UA1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES	8
ARTICLE UA2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	9
ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	9
ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	10
ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	12
ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE UA7 – STATIONNEMENT	15
ARTICLE UA8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	16
ARTICLE UA9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	16
LA ZONE « UB »	18
ARTICLE UB1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES	18
ARTICLE UB2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	19
ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	19
ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE UB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	22
ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE UB7 – STATIONNEMENT	25
ARTICLE UB8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	26
ARTICLE UB9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	26
LA ZONE « UE »	28
ARTICLE UE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES	28
ARTICLE UE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	29
ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	29
ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	31
ARTICLE UE6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	32
ARTICLE UE7 – STATIONNEMENT	33
ARTICLE UE8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	34
ARTICLE UE9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	34
LA ZONE « UH »	36
ARTICLE UH1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES	36
ARTICLE UH2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	36
ARTICLE UH3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	37
ARTICLE UH4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE UH5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39
ARTICLE UH7 – STATIONNEMENT	41
ARTICLE UH8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	42

ARTICLE UH9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	42
LA ZONE «UI»	44
ARTICLE UI1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES	44
ARTICLE UI2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	44
ARTICLE UI3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	44
ARTICLE UI4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE UI5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	46
ARTICLE UI7 – STATIONNEMENT	48
ARTICLE UI8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	49
ARTICLE UI9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	49
LA ZONE « UP »	51
ARTICLE UP1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES	51
ARTICLE UP2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	51
ARTICLE UP3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	51
ARTICLE UP4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	51
ARTICLE UP5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	52
ARTICLE UP6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	53
ARTICLE UP7 – STATIONNEMENT	54
ARTICLE UP8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	55
ARTICLE UP9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	55
LA ZONE « Uzh »	57
ARTICLE Uzh1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES	57
ARTICLE Uzh2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	57
ARTICLE Uzh3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	57
ARTICLE Uzh4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE Uzh5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	59
ARTICLE Uzh6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE Uzh7 – STATIONNEMENT	61
ARTICLE Uzh8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	62
ARTICLE Uzh9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	63
LA ZONE « 1AU »	65
ARTICLE 1AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES	65
ARTICLE 1AU2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	66
ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	66
ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	67
ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	69
ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	71
ARTICLE 1AU7 – STATIONNEMENT	72
ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	73
ARTICLE 1AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	73
LA ZONE « A »	83
ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES	83
ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	84
ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	85
ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	85
ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	86

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	88
ARTICLE A7 – STATIONNEMENT	89
ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	89
ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	90
LES ZONES « N » - « NJ » - « NZH »	91
ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES	91
ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	91
ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	91
ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	92
ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	93
ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	93
ARTICLE N7 – STATIONNEMENT	94
ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	94
ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	94
LA ZONE « NL »	95
ARTICLE NL1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES	95
ARTICLE NL2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	95
ARTICLE NL3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	95
ARTICLE NL4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	96
ARTICLE NL5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	96
ARTICLE NL6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	97
ARTICLE NL7 – STATIONNEMENT	97
ARTICLE NL8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	98
ARTICLE NL9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	99

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

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

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

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

LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

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

Application du Règlement National d'Urbanisme

Le Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-53 du code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

La construction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, en application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions définies dans le présent règlement, le

permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L111-16 du code de l'urbanisme). Cependant, en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques de la commune, ainsi qu'aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application de l'article L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions réglementaires relatives à la performance environnementale et énergétiques

En application de l'article L.111-18-1 du Code l'Urbanisme, sur toute nouvelle construction et installation couverte de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol : - soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce ; - ou locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ; - ou parcs de stationnement couverts accessibles au public, il doit être installé en toiture de la construction ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture de la construction et des ombrières créées : - soit un procédé de production d'énergies renouvelables ; - soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ; - soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, énoncé ci-après.

Article L. 152-4 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, énoncé ci-après.

Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, énoncé ci-après.

Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur et la mise en place de dispositifs de protection solaire

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme, énoncé ci-après.

Article L. 152-5 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
4. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable :

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

Travaux et installations pour la mise en place de dispositifs de végétalisation en façade et toiture

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5-1 du code de l'urbanisme, énoncé ci-après.

Article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

L'exemplarité environnementale

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5-2 du code de l'urbanisme, énoncé ci-après.

Article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme : En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ UA : Zone urbaine du centre ancien de la commune
- ✓ UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire
- ✓ UE : Zone urbaine caractérisée par des activités économiques
- ✓ UH : Zone accueillant une maison de soins et de convalescence
- ✓ Ui : Zone urbaines caractérisée par des activités industrielles
- ✓ UP : Zone urbaine caractérisée par des équipements d'intérêt général
- ✓ Uzh : Zone urbaine à dominante humide

ZONE A URBANISER (« AU »)

Les zones AU sont des zones A Urbaniser où les réseaux ne sont pas présents et/ou insuffisants. Les zones 1AU correspondent à des zones de projets pour l'habitation.

ZONE AGRICOLE (« A ») :

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

Des secteurs Nzh ont été créés afin d'identifier les zones humides au sein de l'espace naturel.

Des secteurs NL ont été créés pour délimiter des zones où les habitations légères de loisir sont autorisées.

Un secteur Nj a été créée pour permettre la réalisation de jardins familiaux communaux.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ L'aménagement des zones prévu par le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

ESPACE BOISE CLASSE

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

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles).

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

LA ZONE « UA »

La zone UA regroupe les parties bâties les plus anciennes de Tracy-le-Mont, elles sont situées sur le rebord du plateau agricole et se distinguent par un alignement et une implantation caractéristique. La zone abrite quelques commerces, et quelques équipements collectifs comme la mairie et une école.

La zone UA correspond à des espaces de la commune déjà urbanisés avec des réseaux présents et suffisants. Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

ARTICLE UA1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

1. La construction de bâtiments commerciaux nouveaux supérieurs à 100 mètres carrés de surface de plancher.
2. La construction d'entrepôts nouveaux supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.
3. Les activités économiques engendrant des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs, gênes apportées à la circulation), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
5. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

6. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau.

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

8. Les silos à vocation commerciale.
9. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole.
10. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départementale.

CONSTRUCTIONS DE LOISIRS

11. Les dancings et boîtes de nuit.
12. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
13. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes.

DEPOTS

14. Les dépôts de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple).
15. Les dépôts de caravanes et mobil-home à l'air libre.
16. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique individuel limité à 5 mètres carrés de surface au sol.

AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

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

19. s mât supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile. 20. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs

21. Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanent ou temporaire

SONT INTERDITS SUR LA ZONE UZH

22. Les sous-sols

23. Les extensions des constructions existantes supérieures à 20m² de la surface de plancher existante.

ARTICLE UA2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article UA1.

2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec les occupations ou utilisations mentionnées à l'article UA1.

3. L'implantation et le stationnement des habitations légères de loisirs, pour une durée comprise entre trois mois et un an en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

4. Les établissements agricoles sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances, que les installations Nouvelles soient compatibles avec la vocation de la zone et que leur intégration dans le paysage soit assurée.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

5. Les surfaces commerciales issues d'un changement de destination de bâtiment existant dans la limite de 100 m² de surface de vente.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

6. Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL

- 3.L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- 4.Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.

HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

- 5.La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.
- 6.Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

- 7.La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit.
- 8.La hauteur maximale des constructions à usage Agricole est limitée à 10m.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- 9.Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale
10. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

- 11.La hauteur maximale des mâts, pylônes, éoliennes domestiques et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.
- 12.Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

- 13.Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.
 - Soit en retrait entre 5m et 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies.
- 14.En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :
 - Soit à l'alignement des voies publiques ou privées
 - Soit en retrait entre 5m et 10m par rapport à l'alignement
- 15.Toute constructions à usage d'habitation est interdite au-delà de 25 mètres par rapport à l'emprise d'une voie publique ou privée.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

16. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- Soit dans le prolongement de la construction principale.
- Soit entre 5m et 10m de l'alignement des voies.
- Soit à l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

17. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

18. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum, à condition d'être réalisée par le garage pour les constructions à usage d'habitation.
18. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, $H/2$).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

19. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles 4.17 et 4.18, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale de la construction existante.

IMPLANTATION DES PISCINES

20. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

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

21. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

23. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

1. Les constructions nouvelles contigües à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contigüe à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

2. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (lucarnes, auvents, pierres apparentes ; teintes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

4. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier du Pays Compiégnois.

5. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

6. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier du Pays Compiégnois. 7. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

8. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter les teintes du nuancier du Pays Compiégnois et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

9. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon les teintes du nuancier du Pays Compiégnois

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions auront une pente comprise entre 35° et 45°, elles seront à deux pans minimum.

12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes de matériaux ayant un aspect de tuile mécanique rouge ; brunie, vieillie, flammée ou ardoise.

13. Les chiens assis sont interdits.

14. Les velux doivent être installés en façades arrière de la construction et invisibles de la voie desservant la construction.

15. Les débords de toitures en pignon sont interdits.

16. Les annexes visibles de la voie publique seront construites et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

17. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

18. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés et devront être implantés en priorité sur les façades non visibles depuis l'espace public.

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

20. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas

concernées par la règle 11.

CLOTURES

21. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est située entre 1m80 et 2m20 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants sauf grillage jusqu'à la limite de 2m20.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m50.
- Les plaques de béton sont interdites.

22. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m20.

23. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier du Pays Compiégnois.

24. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

25. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

26. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

27. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

2. Un arbre de moyenne ou haute tige doit être planté au moins tous les 250 m² de terrain libre de toute construction.

3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

4. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

5. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
6. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
7. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
8. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

9. Il n'est pas fixé de règles

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

10. Tout élément naturel présent sur le site avant construction devra être préservé. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

11. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
12. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
13. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
14. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

15. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE	UA7	–	STATIONNEMENT
----------------	------------	----------	----------------------

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

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

Destination de la	Zone UA
Habitat	
Maison d'habitation – logement	2 places de stationnement hors garage
Logement collectif	- 1 place par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de

Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surf. de	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions	1 place par tranche de 55 m ² de surface de

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

assimilables.

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

4. Pour les bâtiments à usage de bureaux, un espace de stationnement vélo sécurisé d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher devra être prévu.

5. Pour les bâtiments à usage d'activités, un espace de stationnement vélo sécurisé permettant d'accueillir les vélos de 15% de l'effectif total des salariés devra être prévu.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

6. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers. 3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs).

5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m hors stationnement.

6. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :

- Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible.
- Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public.
- La longueur totale doit être inférieure ou égale à 80m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 8.L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur hors stationnement.
- 9.L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 10.Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 11.Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

ARTICLE UA9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

- 1.Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
- 2.En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- 3.Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

- 4.Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
- 5.Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

- 6.Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.
- 7.Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- 8.L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 9.En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 10.Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- 11.Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

12. Aucun rejet d'eau pluviale n'est admis dans le réseau d'eau pluviale même existant. Il sera privilégié une infiltration à la parcelle et/ou des bassins d'infiltration dans le cadre d'opération d'aménagement.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

13. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UB »

La zone UB est une zone urbaine mixte correspondant aux anciens Hameau d'Hangest, de Cosne, et d'Ollencourt. Elle regroupe un habitat mélangé de constructions récentes et de plus anciennes ainsi que de petits collectifs implantés de manière discontinue. La zone est caractérisée également par des espaces pavillonnaires notamment dans le Hameau de Vézigneux et à Tracy-le-Mont.

La zone UB correspond à des espaces de la commune déjà urbanisés avec des réseaux présents et suffisants. Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

ARTICLE UB1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

1. La construction de bâtiments commerciaux nouveaux supérieurs à 100 mètres carrés de surface de plancher.
2. La construction d'entrepôts nouveaux supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.
3. Les activités économiques engendrant des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs, gênes apportées à la circulation), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
4. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement
5. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

6. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau.

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

7. Les constructions nouvelles à usage agricole
8. Les silos à vocation commerciale
9. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole
10. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départemental

CONSTRUCTIONS DE LOISIRS

11. Les dancings et boîtes de nuit
12. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
13. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

DEPOTS

14. Les dépôts de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple)
15. Les dépôts de caravanes et mobil-home à l'air libre
16. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique individuel limité à 5 mètres carrés de surface au sol

AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

17. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
18. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile
19. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs
20. Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanent ou temporaire

ARTICLE UB2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article UB1.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec les occupations ou utilisations mentionnées à l'article UB1.
3. L'implantation et le stationnement des habitations légères de loisirs, pour une durée comprise entre trois mois et un an en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

4. Les surfaces commerciales issues d'un changement de destination de bâtiment existant dans la limite de 100 m² de surface de vente.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

5. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL

3. L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
4. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.

HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

5. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.
6. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure

à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

7. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

8. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

9. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

10. La hauteur maximale des mâts, pylônes et éoliennes domestiques ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

11. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

12. Les façades des constructions principales et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.
- Soit en retrait entre 5m et 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

13. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'alignement des voies publiques ou privées.
- en retrait entre 5m et 10m par rapport à l'alignement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

14. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- soit dans le prolongement de la construction principale.
- soit à un minimum de 5 m de l'alignement des voies.
- soit à l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET DE LA CONSTRUCTION AUX INTERSECTIONS DES VOIES

15. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

16. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

17. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée en limite séparative. 18. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

19. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles 17 et 18 sont autorisées dès

lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale de la construction existante.

IMPLANTATION DES PISCINES

20. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

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

21. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

23. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

1. Les constructions nouvelles contiguës à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contiguë à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

2. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

4. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier du Pays Compiégnois

5. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

6. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier du Pays Compiégnois.

7. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

8. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier du Pays Compiégnois et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

9. Les volets roulants à caisson extérieur en saillie sur l'espace public sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier du Pays Compiégnois.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions auront une pente comprise entre 35° et 45°, elles seront à deux pans minimum.

12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes de matériaux ayant un aspect de tuile mécanique rouge ; brunie, vieillie, flammée ou ardoise.

13. Les chiens assis sont interdits.

14. Les velux doivent être installés en façade arrière de la construction et invisibles de la voie desservant la construction

15. Les débords de toitures en pignon au-delà de 30 cm sont interdits.

16. Les annexes visibles de la voie publique seront construites et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale

17. Les tuiles d'aspect canal sont interdites. 18. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

19. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

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

21. Les bâtiments d'activités pourront prévoir des toitures différentes aux dispositions ci-dessus sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement proche.

22. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par la règle 10 et suivantes.

CLOTURES

23. En front de rue :

- a. La hauteur des clôtures est située à 2m20 maximum mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- b. Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants sauf grillage jusqu'à la limite de 2m20.
- c. Les piliers ne dépasseront pas 2m50.
- d. Les plaques de béton sont interdites.

24. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m20.

25. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier du Pays Compiégnais.

26. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

27. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

28. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

29. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.
2. Un arbre de moyenne ou haute tige doit être planté au moins tous les 250 m² de terrain libre de toute construction.
3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

4. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
5. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
6. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
7. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
8. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

9. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

10. Les ripisylves de cours d'eau présents sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

11. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
12. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
13. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
14. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

15. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UB7 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

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

Destination de la	Zone UB
Habitat	
Maison d'habitation – logement	2 places de stationnement hors garage hors
Logement collectif	- 1 place par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surf. de	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions	1 place par tranche de 55 m ² de surface de

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

assimilables.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, un espace de stationnement vélo sécurisé d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher devra être prévu.
- Pour les bâtiments à usage d'activités, un espace de stationnement vélo sécurisé permettant d'accueillir les vélos de 15% de l'effectif total des salariés devra être prévu.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

6. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de la règle 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).
5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.
6. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :
 - Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible.
 - La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause.
 - Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public.
 - La longueur totale doit être inférieure à 80m.
7. Toute constructions à usage d'habitation est interdite dans la limite de 25 mètres par rapport à l'emprise publique d'une voie publique ou privée.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
9. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
10. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
11. Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

ARTICLE UB9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

4. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

6. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

8. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

10. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

11. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

12. Aucun rejet d'eau pluviale n'est admis dans le réseau d'eau pluviale même existant. Il sera privilégié une infiltration à la parcelle et/ou des bassins d'infiltration dans le cadre d'opération d'aménagement.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

13. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UE »

La zone UE est une zone urbaine d'activités économique de fait compatibles avec le voisinage.

ARTICLE UE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
2. Les lotissements ou ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET D'ACTIVITES

3. Les constructions nouvelles à usage agricole
4. Les silos à vocation commerciale
5. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole
6. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départementale
7. Les établissements hippiques
8. L'ouverture et l'exploitation de carrière
9. Les gîtes ruraux

CONSTRUCTIONS DE LOISIRS

10. Les dancings et boîtes de nuit
11. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
12. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs, terrain de camping et mobil-homes

DEPOTS

13. Les dépôts de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple)
14. Les dépôts de caravanes et mobil-home à l'air libre
15. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique individuel limité à 5 mètres carrés de surface au sol

AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

16. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
17. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile
18. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs
19. Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanent ou temporaire

ARTICLE UE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article UE1.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec les occupations ou utilisations mentionnées à l'article UC1.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES

3.L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

4.Les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

5.Les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

6.Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

7.Les constructions à usage de bureaux

8.Les constructions à vocation industrielle

9.La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

1.Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL

2.L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

3.La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

6. La hauteur maximale des mâts, pylônes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

7. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. L'extension d'un bâtiment situé à moins de 10 m de l'alignement fixé ci-dessus est autorisée à condition que les places de stationnement liées à l'activité existante ou projetée soient accessibles.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

8. Les constructions ou installations à usage d'activités ou de dépôts doivent être implantées avec une marge par rapport aux limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 m.

9. La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour l'extension des bâtiments existants édifiés en limite séparative à condition que l'extension projetée ne dépasse pas en longueur le 1/3 de la façade déjà bâtie implantée en limite séparative.

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

10. Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.

11. Cette distance peut être ramenée à 5 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

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

CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

13. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

1. Les constructions nouvelles contiguës à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur

supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contigüe à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2. L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
3. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
4. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
5. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

6. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier du Pays Compiégnois.
7. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier du Pays Compiégnois.
8. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).
9. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter les teintes du nuancier du Pays Compiégnois et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

CLOTURES

10. Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).
11. Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.
12. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon les teintes du nuancier du Pays Compiégnois.
13. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

14. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

16. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

1. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
5. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
6. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
7. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

8. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

9. Les ripisylve de cours d'eau présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

10. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
11. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
12. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
13. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

14. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UE7 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

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

Destination	de	la	Zone UE
Habitat			
Maison d'habitation – logement			2 places de stationnement hors garage hors

Logement collectif	- 1 place par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surf. de	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions	1 place par tranche de 55 m ² de surface de

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

assimilables.

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations³³ nouvelles doit

être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

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

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

6. Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD n°40.

7. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

9. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

11. Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

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

ARTICLE UE9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

13. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

14. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

15. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

16. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

17. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

18. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

19. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

20. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

21. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

22. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation

doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

23. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

24. Par principe, aucun rejet d'eau pluviale n'est admis dans le réseau d'eau pluviale même existant. Il sera privilégié une infiltration à la parcelle et/ou des bassins d'infiltration dans le cadre d'opération d'aménagement.

Néanmoins, en cas d'impossibilité technique ou si la nature des sols ne permet pas un débit d'infiltration suffisamment important, le rejet vers le réseau public de collecte, lorsqu'il existe, pourra être autorisé. Des dispositifs de rétention des eaux et un débit de fuite pourront être imposés.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

25. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE «UH»

La zone UH est une zone urbaine équipée réservée à une activité de soins et de convalescence et à l'accueil d'équipements, aménagements et de constructions en lien direct avec cette activité principale.

ARTICLE UH1 : DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UH2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article UH1.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec les occupations ou utilisations mentionnées à l'article UH1.
3. Les constructions destinées au repos, à la convalescence ou aux soins.
4. Les installations à caractère sanitaire ou hospitalier.
5. Les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement dans la mesure où elles sont liées et nécessaires aux activités autorisées.
6. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
7. Les aires de stationnement ouvertes au public.
8. Les installations classées ou non à caractère sanitaire ou hospitalier, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
9. L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
10. Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
11. Les constructions (ou parties de construction) destinées à l'hébergement temporaire des personnes qui viennent visiter les malades.
12. Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
13. Les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif ou de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
14. La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
15. Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
16. L'extension de faible importance des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
17. 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.

ARTICLE UH3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UH4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

1. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL

2. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

3. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

6. La hauteur maximale des mâts, pylônes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

7. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- à l'alignement rue de Nervaise
- en retrait d'au moins 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

8. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'alignement rue de Nervaise
- en retrait d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

9. Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être

admises pour les voies nouvelles réalisées à l'intérieur d'opération de construction.

10. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la RD n°130.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

11. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

12. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum

13. En cas de non contiguïté, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

14. La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

15. Aucune construction ou installation ne doit être implantée à moins de 30 m des limites de la forêt domaniale.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

16. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 11 et 13 est autorisée dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.

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

17. Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.

18. Cette distance peut être ramenée à 5 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

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

CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

20. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UH5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

1. Les constructions nouvelles contiguës à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contiguë à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus

haute.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
3. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
4. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
5. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

6. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier du Pays Compiégnois.
7. Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée.
8. Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier ou de même teinte que le matériau principal.
9. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier du Pays Compiégnois.
10. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).
11. Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

TOITURES

12. Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

CLOTURES

13. Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).
14. Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.
15. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier du Pays Compiégnois.
16. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

17. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

18. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

19. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

1. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés
3. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
4. Les plantations existantes figurant au plan de découpages en zones devront être maintenues à hauteur de 70 %. Des aménagements ponctuels (sentes piétonnes, parcours de santé, espaces verts ...) pourront être réalisés à la condition qu'ils soient liés à l'activité principale autorisée dans la zone

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

5. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
6. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
7. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
8. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

9. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

10. Les ripisylves de cours d'eau présents sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

11. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
12. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
13. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
14. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

15. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UH7 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

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

Destination de la	Zone UH
Habitat	
Maison d'habitation – logement	2 places de stationnement hors garage hors
Logement collectif	- 1 place par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surf. de	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions	1 place par tranche de 55 m ² de surface de

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

assimilables.

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations⁴¹ nouvelles doit

être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de la règle 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UH8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD n°130.
7. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
9. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
10. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
11. Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.
12. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UH9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

4. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

6. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.
7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

8.L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

10.Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

11.Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

12.Aucun rejet d'eau pluviale n'est admis dans le réseau d'eau pluviale même existant. Il sera privilégié une infiltration à la parcelle et/ou des bassins d'infiltration dans le cadre d'opération d'aménagement.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

13.Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE «UI»

La zone Ui est une zone urbaine équipée accueillant essentiellement des activités industrielles lourdes.

ARTICLE UI1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article Ui2.
2. Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) repéré au plan de zonage, les constructions de plus de 500m² sont interdites pendant cinq ans à partir de l'approbation du PLU sauf si un projet d'aménagement global a été approuvé par le conseil municipal.

ARTICLE UI2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article Ui1.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec les occupations ou utilisations mentionnées à l'article Ui1.
3. Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
4. L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non.
5. Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
6. Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
7. Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
8. Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation des activités autorisées : cantine, installations sportives...
9. La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
10. Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
11. L'extension de faible importance des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

ARTICLE UI3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UI4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

1. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL

2.L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

3.La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

6.La hauteur maximale des mâts, pylônes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

7.Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD n°40 8.Cette disposition ne s'applique pas :

- En cas d'extension, de réparation ou de modification d'une construction existante
- Aux postes de gardiennage

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

8.L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum ⁴⁵

9.En cas de non contiguïté, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

10. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 mètres des berges du ru du Tordoir.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

11. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 8 et 10 sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.

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

12. Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.

13. Cette distance peut être ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures

de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

15. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UI5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

1. Les constructions nouvelles contigües à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contigüe à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

2. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

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

4. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

5. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

CLOTURES

6. Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

7. Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

8. Il n'est pas fixé de règles.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

9. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

10. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

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

2. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
3. Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

4. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
5. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

7. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

8. Les ripisylves de cours d'eau présents sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
10. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
11. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
12. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

13. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UI7 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

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

Destination de la	Zone Ui
Habitat	
Maison d'habitation – logement	2 places de stationnement hors garage hors
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité

Commerces < 100m ² de surf. de	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions	1 place par tranche de 55 m ² de surface de

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

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UI8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

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

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

6. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

9. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la

voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

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

ARTICLE UI9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

4. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

6. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.
7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

8. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
9. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
10. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
11. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

12. Par principe, aucun rejet d'eau pluviale n'est admis dans le réseau d'eau pluviale même existant. Il sera privilégié une infiltration à la parcelle et/ou des bassins d'infiltration dans le cadre d'opération d'aménagement. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique ou si la nature des sols ne permet pas un débit d'infiltration suffisamment important, le rejet vers le réseau public de collecte, lorsqu'il existe, pourra être autorisé. Des

dispositifs de rétention des eaux et un débit de fuite pourront être imposés.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

13. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UP »

La zone UP est une zone urbaine accueillant principalement des équipements publics de sports et de loisirs.

ARTICLE UP1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article UP2.

ARTICLE UP2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

1. Les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec les occupations ou utilisations mentionnées à l'article UP1.
3. Les équipements publics sportifs de plein air et leurs annexes courantes (vestiaires, tribunes, locaux techniques).
4. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
5. Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
6. Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

ARTICLE UP3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UP4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

1. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL

2. Il n'est pas fixé de règle.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3. Il n'est pas fixé de règle.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la RD n°40

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum
6. En cas de non contiguïté, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).
7. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 mètres des berges du ru d'Hangest.

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

8. Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.
9. Cette distance peut être ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

10. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature)

ARTICLE UP5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

1. Les constructions nouvelles contiguës à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.
- En cas de construction nouvelle contiguë à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

2. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
3. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
4. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
5. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

CLOTURES

6. Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.
7. Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

8. Il n'est pas fixé de règles.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

9. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

10. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UP6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

1. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
4. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

5. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6. Les ripisylve de cours d'eau présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

7. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
8. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
9. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
10. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

11. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UP7 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

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

Destination de la	Zone UP
Habitat	
Maison d'habitation – logement	2 places de stationnement hors garage hors
Logement collectif	- 1 place par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surf. de	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions	1 place par tranche de 55 m ² de surface de

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

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de la règle 1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UP8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

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

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

6. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7. L'accès conduisant à toute construction doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
8. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
9. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
10. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UP9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

4. Toute construction ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

6. Toute construction ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

8. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
9. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
10. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
11. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non

domestiques à dispositif d'obturation).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

12. Aucun rejet d'eau pluviale n'est admis dans le réseau d'eau pluviale même existant. Il sera privilégié une infiltration à la parcelle et/ou des bassins d'infiltration dans le cadre d'opération d'aménagement.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

13. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « Uzh »

La zone Uzh comprend les constructions déjà existantes notamment le hameau de Bernanval situé en zone humide. Ce zonage permet de faire le distinguo entre une zone humide naturelle (Nzh) et une zone humide urbanisée (Uzh). Le zonage Uzh reprend les contours des parcelles déjà construites, il n'y a aucun étalement urbain ou dent creuses recensée. Donc aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera permise en zone Uzh. La zone Uzh est équipée en réseau viaire, d'eau potable, et électrique. Le classement en zone naturelle à dominante humide (Nzh) de cette construction n'est pas pertinent. De plus, ces constructions sont le plus souvent antérieure à 1945 et sont des lieux de mémoire de la première guerre mondiale notamment avec la présence de la construction dite de la Pensée. Il n'y a aucune volonté communale ou privée d'étendre les constructions dans ces hameaux.

ARTICLE Uzh1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

1. Les constructions autres que celles mentionnées à l'article Uzh2. En particulier les sous-sols sont interdits.

ARTICLE Uzh2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

1. Les extensions des constructions existantes inférieures à 20m² de la surface de plancher existante.
2. Les changements de destination des bâtiments à usage d'habitation.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre

ARTICLE Uzh3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Uzh4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

2. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

3. Le dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4. Annexes contiguës à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

5. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m à l'égout de toit.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

6. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.
- Soit en retrait entre 5m et 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

7. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées
- Soit en retrait entre 5m et 10m par rapport à l'alignement

8. Toute constructions à usage d'habitation est interdite au-delà de 25 mètres par rapport à l'emprise d'une voie publique ou privée.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

9. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- Soit dans le prolongement de la construction principale.
- Soit entre 5m et 10m de l'alignement des voies.
- Soit à l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

10. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

11. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum, à condition d'être réalisée par le garage pour les constructions à usage d'habitation.

12. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, $H/2$).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

13. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles 4.11 et 4.12, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale de la construction existante.

IMPLANTATION DES PISCINES

14. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

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

15. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

ARTICLE Uzh5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

1. Les constructions nouvelles contigües à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contigüe à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

2. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (lucarnes, auvents, pierres apparentes ; teintes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

4. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier du Pays Compiégnois.

5. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

6. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier du Pays Compiégnois.

7. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

8. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter les teintes du nuancier du Pays Compiégnois et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

9. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

10. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon les teintes du nuancier du Pays Compiégnois

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

12. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45°, elles seront à deux pans minimum.

13. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes de matériaux ayant un aspect de tuile

13. Les chiens assis sont interdits.

14. Les velux doivent être installés en façades arrière de la construction et invisibles de la voie desservant la construction.

15. Les débords de toitures en pignon sont interdits.

16. Les annexes visibles de la voie publique seront construites et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

17. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

18. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés et devront être implantés en priorité sur les façades non visibles depuis l'espace public.

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

20. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par la règle 11.

CLOTURES

21. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est située entre 1m80 et 2m20 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairs voyants sauf grillage jusqu'à la limite de 2m20.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m50.
- Les plaques de béton sont interdites.

22. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m20.

23. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier du Pays Compiégnois.

24. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

25. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

26. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

27. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs. 60

ARTICLE Uzh6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE S ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

2. Un arbre de moyenne ou haute tige doit être planté au moins tous les 250 m² de terrain libre de toute construction.

3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

4. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
5. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
6. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

9. Il n'est pas fixé de règles

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

10. Tout élément naturel présent sur le site avant construction devra être préservé. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

11. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
12. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
13. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
14. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

15. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE Uzh7 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

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

Destination de la	Zone Uzh
Habitat	
Maison d'habitation – logement	2 places de stationnement hors garage
Logement collectif	- 1 place par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surf. de	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente

Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions	1 place par tranche de 55 m ² de surface de

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

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE Uzh8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs).

5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m hors stationnement.

6. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :

- Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible.
- Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public.
- La longueur totale doit être inférieure ou égale à 80m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur hors stationnement.

9. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

11. Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

ARTICLE Uzh9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

2. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

3. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

5. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

6. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

7. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

8. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

10. Aucun rejet d'eau pluviale n'est admis dans le réseau d'eau pluviale même existant. Il sera privilégié une infiltration à la parcelle et/ou des bassins d'infiltration dans le cadre d'opération d'aménagement.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

11. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « 1AU »

La zone 1AU est un secteur urbanisable à court et moyen terme non équipée ou peu équipée sous forme d'opérations d'aménagement ou de construction (opérations groupées ou lotissements). Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

ARTICLE 1AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

1. La construction de bâtiments commerciaux nouveaux supérieurs à 100 mètres carrés de surface de plancher.
2. La construction d'entrepôts nouveaux supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.
3. Les activités économiques engendrant des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs, gênes apportées à la circulation), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
4. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement
5. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

6. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau.

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

7. Les constructions nouvelles à usage agricole
8. Les silos à vocation commerciale
9. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole
10. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départemental

CONSTRUCTIONS DE LOISIRS

11. Les dancings et boîtes de nuit
12. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
13. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

DEPOTS

14. Les dépôts de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple)
15. Les dépôts de caravanes et mobil-home à l'air libre
15. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique individuel limité à 5 mètres carrés de surface au sol

AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

17. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
18. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile
19. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs

20. Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanent ou temporaire

ARTICLE 1AU2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1AU1.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec les occupations ou utilisations mentionnées à l'article 1AU1.
3. L'implantation et le stationnement des habitations légères de loisirs, pour une durée comprise entre trois mois et un an en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

4. Les surfaces commerciales issues d'un changement de destination de bâtiment existant dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

5. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL

3. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
4. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.

HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

5. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne

du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

6. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

7. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

8. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

9. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

10. La hauteur maximale des mâts, pylônes et éoliennes domestiques ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

11. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

12. Les façades des constructions principales et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.
- Soit en retrait entre 5m et 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

13. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'alignement des voies publiques ou privées.
- en retrait entre 5m et 10m par rapport à l'alignement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

14. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- soit dans le prolongement de la construction principale.
- soit à un minimum de 5 m de l'alignement des voies.
- soit à l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET DE LA CONSTRUCTION AUX INTERSECTIONS DES VOIES

15. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

16. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

17. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée en limite séparative.

18. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 3 m.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

19. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles 17 et 18 sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale de la construction existante.

IMPLANTATION DES PISCINES

20. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

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

21. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

23. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

1. Les constructions nouvelles contiguës à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contiguë à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier du Pays Compiégnois

4. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier du Pays Compiégnois. 5. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

6. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier du Pays Compiégnois et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

7. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier du Pays Compiégnois.

69

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

8. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

10. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions auront une pente comprise entre 35° et 45°, elles seront à deux pans minimum.

11. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes de matériaux ayant un aspect de tuile mécanique rouge ; brunie, vieillie, flammée ou ardoise.

12. Les chiens assis sont interdits.

13. Les velux doivent être installés en façade arrière de la construction et invisibles de la voie desservant la construction

14. Les débords de toitures en pignon au-delà de 30 cm sont interdits.

15. Les annexes visibles de la voie publique seront construites et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale

16. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

17. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

18. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

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

20. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par la règle 10 et suivantes.

CLOTURES

21. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est située à 2m20 maximum mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants sauf grillage jusqu'à la limite de 2m20.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m50.
- Les plaques de béton sont interdites.

23. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m20.

24. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier du Pays Compiégnois.

25. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

26. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

27. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

28. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE S ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.
2. Un arbre de moyenne ou haute tige doit être planté au moins tous les 250 m² de terrain libre de toute construction.
3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

4. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
5. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
6. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
7. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
8. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

9. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

10. Les ripisylve de cours d'eau présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

11. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
12. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
13. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
14. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

15. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE 1AU7 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

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

Destination de la	Zone 1AU
Habitat	
Maison d'habitation – logement	2 places de stationnement hors garage hors
Logement collectif	- 1 place par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surf. de	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions	1 place par tranche de 55 m ² de surface de

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

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de la règle 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

6. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :

- Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible.
- La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause.
- Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public.
- La longueur totale doit être inférieure à 80m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

10. Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

ARTICLE 1AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

4. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

6. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

8.L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

10.Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

11.Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

12.Aucun rejet d'eau pluviale n'est admis dans le réseau d'eau pluviale même existant. Il sera privilégié une infiltration à la parcelle et/ou des bassins d'infiltration dans le cadre d'opération d'aménagement.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

13.Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « A »

La zone A est une zone de terre cultivée à protéger en raison de la valeur agricole des terres. La zone A correspond essentiellement aux espaces cultivés du plateau du Soissonnais.

ARTICLE A1: DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

1. Il n'est pas fixé de règles.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

2. Il n'est pas fixé de règles.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

3. Il n'est pas fixé de règles.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

4. Il n'est pas fixé de règles.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

5. Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles. 6. Les champs de panneaux photovoltaïques au sol.

AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

- 7. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs
- 8. Les constructions implantées à moins de 6 m des rives des cours d'eau permanents ou temporaires.
- 9. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées, à condition qu'ils soient destinés à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

- 2. En cas de création d'un siège d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activités qui la justifie. La demande de permis de construire de l'habitation ne pourra intervenir qu'après réception de la construction d'activités la justifiant.
- 3. Le logement de fonction doit être implanté à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation et

ne doit pas créer de mitage de l'espace agricole environnant. Pour éviter ce mitage, le logement sera localisé dans l'ensemble formé par les bâtiments existants (ou à créer) du siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtis (60m maximum entre l'habitation et les bâtiments d'exploitation). Sera évité toute construction de logement sur un îlot agricole séparé du siège de l'exploitation par une route ou un élément naturel.

4. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole. Elles devront justifier de la nécessité d'une présence permanente. L'exploitant doit donc apporter les éléments justifiant à la fois de son activité agricole et des besoins de la construction. Afin de permettre à l'autorité compétente d'apprécier ces éléments, le demandeur intéressé devra fournir les renseignements et les justificatifs nécessaires dans un dossier spécifique joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol qui s'appuieront sur les critères de surface, de viabilité et de pérennité de l'exploitation (pour consultation des services compétents, Directions Départementale des Territoires, Chambre d'Agriculture).

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE

5. Les changements de destination et la diversification de l'activité doivent demeurer accessoire et reposer sur l'activité principale agricole.

6. La création d'un gîte rural ne peut faire l'objet d'une construction neuve. Seule la transformation d'un bâtiment existant peut-être autorisée à cette fin. Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à un changement de destination pour l'hébergement de loisirs pour justifier de la construction d'une nouvelle habitation.

7. Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés à condition d'être destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge/pédagogique, chambre d'hôtes, gîte, accueil d'étudiants à la ferme, salle de réception) ou à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (transformation / vente directe de produits)

8. Les unités de méthanisation et de compost sont autorisées.

AUTRE OCCUPATION DU SOL

9. L'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher déjà construite. Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve d'être inférieure à 30m² et situées à moins de 30m de l'habitation principale.

10. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

11. 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.

12. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent

à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL

3. Il n'est pas fixé de règles.

HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

4. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

5. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

6. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 15m à l'égout de toit. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

7. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 6m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

8. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale.

9. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

10. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

11. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

12. Les constructions seront implantées avec une marge minimale de :

- 5m par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général
- 15m par rapport à une route départementale ou une route nationale

13. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

14. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

15. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

16. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'article 4.15, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

17. Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 5m des limites séparatives (margelle comprise).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

18. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

19. Sur un même terrain, les constructions seront implantées :

- En contiguïté (constructions accolées).
- En maintenant une marge minimale de 5m entre chaque construction.

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

CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

21. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

1. Il n'est pas fixé de règles.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier du Pays Compiégnois.
4. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier du Pays Compiégnois.
5. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).
6. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier du Pays Compiégnois et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

7. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.
- Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier du Pays Compiégnois.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

8. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

9. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions auront une pente comprise entre 35° et 45°, elles seront à deux pans minimum.
10. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes de matériaux ayant un aspect de tuile mécanique rouge ; brunie, vieillie, flammée ou ardoise.
11. Les chiens assis sont interdits.
12. Les velux doivent être installés en façade arrière de la construction et invisibles de la voie desservant la construction.
13. Les débords de toitures en pignon au-delà de 30 cm sont interdits.
14. Les annexes visibles de la voie publique seront construites et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.
15. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.
16. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.
17. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.
18. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.
19. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par la règle 11 et suivantes.

CLOTURES

20. En front de rue :
 - La hauteur des clôtures est située à 2m20 maximum mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
 - Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants sauf grillage jusqu'à la limite de 2m20.
 - Les piliers ne dépasseront pas 2m50.
 - Les plaques de béton sont interdites.
21. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m20.
22. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier du Pays Compiégnois.
23. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

24. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

25. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

2. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.
3. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
4. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
5. Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.
6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

7. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

8. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
10. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
11. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
12. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

13. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE A7 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

1.Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DISPOSITIONS GENERALES

1.Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2.Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :

- adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis
- permettant d'assurer la sécurité publique
- permettant l'approche et l'utilisation des services d'incendie et de secours
- aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique

3.Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

4.En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

5.Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

6.L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

7.L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie.

9.Les accès peuvent être interdits par le gestionnaire de la voirie en cas d'atteinte à la sécurité des usagers.

ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

1.Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux

2.Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

3. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

4. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

5. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

6. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

7. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

8. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

10. Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

11. Il n'est pas fixé de règles.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

12. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

LES ZONES « N » - « NJ » - « NZH »

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites (forêt domaniale de Laigue notamment) mais aussi en raison de l'existence de risques liés, soit aux caractéristiques des sols (prairies humides) soit à la topographie (versants abrupts de la cuesta, talwegs, ruptures de pente ...)

La zone Nzh est une zone naturelle avérée humide ou à dominante humide. La zone Nj est une zone naturelle à vocation de jardin,

ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2 est interdit.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS INTERDITES DANS LA ZONE NZH (NATURELLE ZONE HUMIDE)

2. Tout mode d'occupation des sols en raison de la présence de zone humide

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR NJ (JARDIN)

3. Les abris de jardin réalisés avec des matériaux de récupération

ARTICLE N2: DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS GENERALES

4. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE N (NATURELLE STRICTE)

5. Les postes d'observation de la faune

6. La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications.

7. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE NZH (ZONE A DOMINANTE HUMIDE)

8. La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications.

9. Les abris pour animaux à condition que ceux-ci n'induisent une installation classée au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE NJ (NATURELLE A VOCATION DE JARDIN)

10. Les constructions de type abri de jardin inférieur ou égal à 30m² d'emprise au sol.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL DANS LA ZONE NJ (NATURELLE A VOCATION DE JARDIN)

1.L'emprise au sol est limitée à 30m² au total (dans la limite d'une construction par unité foncière).

HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

2.La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

3.Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.La hauteur maximale est fixée à 4m au faîtage

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

1.Les constructions seront implantées avec une marge minimale de :

- 10m par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général
- 15m par rapport à une route départementale
- 20m par rapport à une route nationale

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

2.Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

4.Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

5.Il n'est pas fixé de règles.

CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

6.Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

1. Il n'est pas fixé de règles.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

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

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

3. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

4. Il n'est pas fixé de règles.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

2. Il n'est pas fixé de règles.

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

3. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

4. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

5. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE N7 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

3. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

5. Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques.

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6. Il n'est pas fixé de règles.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

7. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « NL »

Il s'agit des espaces naturels destinés aux loisirs.

ARTICLE NL1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article NL2 est interdit.

ARTICLE NL2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE NL (LOISIRS)

2. Le changement de destination des immeubles existants et leur affectation à usage :

- de bureau, commercial
- touristique, culturel, loisirs
- formation (atelier d'art, création, centre de séminaire)
- restauration

3. L'extension des constructions existantes ou la création de nouveaux bâtiments dans le cadre d'activité touristique, de loisirs, culturelle, de restauration ou de séminaires. L'emprise au sol de ces extensions ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

4. Les constructions annexes non contiguës sont limitées à 30m² et devront s'implanter à moins de 30 m du bâtiment principal.

5. Les habitations légères de loisirs dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

6. Les installations et travaux divers liés au tourisme, aux loisirs, à la restauration ou aux activités de plein air

7. Le mobilier urbain (banc, éclairage, etc.)

8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, dans la mesure où elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone

9. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées, un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante est autorisé.

ARTICLE NL3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE NL4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

HAUTEUR

2. Il n'est pas fixé de règles.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3. Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises, soit avec un recul minimal de 5m par rapport aux voies et emprises.

4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5. Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7. Il n'est pas fixé de règles.

CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

8. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NL5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

1. Il n'est pas fixé de règles.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

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

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

3. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

4. Il n'est pas fixé de règles.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE NL6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

1. 40 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

2. Il n'est pas fixé de règles.

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

3. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

4. Les ripisylves de cours d'eau, les haies ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

5. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
6. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné, et à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

7. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE NL7 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

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

Destination de la	Zone NL
Habitat	
Maison d'habitation – logement	2 places de stationnement hors garage hors
Logement collectif	- 1 place par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surf. de	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions	1 place par tranche de 55 m ² de surface de

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

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de la règle 7.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE NL8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) en bon état de viabilité :
 - adaptée à l'importance et à la destination des constructions et terrains desservis
 - permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
2. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voirie supportant le moins de circulation.
3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
4. Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés.
5. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
6. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NL9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.
2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

3. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.
En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

5. Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques.

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6. Il n'est pas fixé de règles.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

7. Il n'est pas fixé de règles.