

COMMUNE DE
VILLERS-SUR-COUDUN
PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Règlement écrit

ARRET

Vu pour être annexé à la délibération en date du
14 octobre 2024

VERDI

NOTICE D'UTILISATION	4
QUE DETERMINE LE PLU ?	4
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	6
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	6
2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
2.1. <i>Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :</i>	6
2.2. <i>Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :</i>	7
2.3. <i>Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :</i>	7
2.4. <i>Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :</i>	8
3 DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL	9
4 REGLES DEROGATOIRES.....	10
4.1. <i>Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis</i>	10
4.2. <i>Adaptations mineures</i>	10
4.3. <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</i>	10
4.4. <i>Véhicules électriques et normes de stationnement</i>	10
4.5. <i>Accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)</i>	11
4.6. <i>Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)</i>	11
4.7. <i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	11
4.8. <i>Majoration du droit à bâtir</i>	11
4.9. <i>Dispositions relatives aux économies d'énergie</i>	12
5 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	13
5.1. <i>Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18.</i> 13	
5.2. <i>La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20</i>	13
5.3. <i>Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23</i>	14
5.4. <i>Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25</i>	14
6 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	16
6.1. <i>Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	16
6.2. <i>Les chemins ruraux à conserver</i>	18
6.3. <i>Les emplacements réservés</i>	18
7 APPLICATION DES REGLES D'URBANISME.....	20
8 ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9	22
9 LA COMMUNE FACE AUX RISQUES.....	23
10 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS.....	23
11 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES.....	23
12 CHARTE DE BON VOISINAGE ENTRE AGRICULTEURS ET PARTICULIERS	24
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES	25
AUX ZONES URBAINES	25
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	25

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	25
SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIONNEMENTALE, PAYSAGERE.....	28
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	42
SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	42
SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIONNEMENTALE, PAYSAGERE.....	45
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	56
SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	56
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	58
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	69
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	72
SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	72
SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	75
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	79
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	81
VOCATION GENERALE DE LA ZONE A.....	81
SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	81
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	84
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	88
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	90
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	90
SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	90
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	94
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	97
LEXIQUE.....	100

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement du PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1) Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres :

Zones	Secteurs
urbaines dites U	<ul style="list-style-type: none">▪ Ua : centre urbain ancien▪ Ub : zone urbaine boisée du domaine de Rimberlieu▪ Uc : zone urbaine contemporaine▪ UL : zone urbaine accueillant des équipements sportifs et de loisirs
Agricoles dites A	<ul style="list-style-type: none">• A : zone agricole
Naturelles et Forestières dites N	<ul style="list-style-type: none">• N : zone naturelle et forestière• Nb : secteur naturel bâti peu dense (bâti isolé)• Nr : secteur naturel à risque de ruissellement• Nc : secteur naturel de protection des captages d'eau potable• Nj : secteur naturel de fonds de parcelles jardinés

- 2) Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
- 3) Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un

effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 paragraphes suivants :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 7 : Stationnement

SECTION III : Équipement et réseaux

Paragraphe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 9 : Desserte par les réseaux

- 4) Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 5) Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - a) **Le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** pour comprendre le contexte général.
 - b) Les **documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)...
 - c) **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les Servitudes d'Utilité Publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune nouvelle de VILLERS-SUR-COUDUN.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- **Article R111-2**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R.111-5**

Relatif aux projets qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

▪ **Article R111-26**

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

▪ **Article R111-27**

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

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (dites SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du PLU.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.4. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. SURSIS A STATUER

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

Le sursis à statuer doit être motivé (CE, 13 avr. 2005, n° 259805 ; CE, 29 juill. 1994, n° 129089) et ne peut excéder deux ans. Une prorogation est toutefois possible lorsqu'un motif différent justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans (CU, art. L. 424-1).

2.4.2. AUTORISATION DES SOLS ET DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Article L111-11**
Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

3

DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

Droit de préemption

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité pourra instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées sur le Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal pourra (après l'approbation du PLU) instituer le Droit de Préemption sur les zones urbaines (indicatif U) et les zones à urbaniser (indicatif AU) du PLU approuvé.

Édification de clôture

Sur délibération du Conseil Municipal, l'édification de clôtures peut être soumise à déclaration préalable.

Permis de démolir

- **Article L421-3**
Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.
- **Article L421-6**
Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

4

REGLES DEROGATOIRES

4.1. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, 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 la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

4.2. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site.

4.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

4.4. Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations aux normes de stationnement :

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

4.5. Accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

Conformément à la Loi ELAN du 23 novembre 2018, les projets d'aménagement et de production de logements doivent intégrer des notions d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

4.6. Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 du présent règlement (articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, il convient que les travaux envisagés respectent l'ambiance urbaine du secteur concerné et soient en harmonie avec l'aspect extérieur du bâti environnant.

4.7. Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

4.8. Majoration du droit à bâtir

Conformément à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Les conditions d'application de la majoration sont mentionnées aux articles R.171-1 à R.171-4 du Code de la construction et de l'habitation. Plus

précisément, l'article R.171-2 dispose qu'une construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, fixés par arrêté, dans l'annexe à l'article R.172-4 du [Code de la construction et de l'habitation](#).

4.9. Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent respecter les dispositions suivantes :

- Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$)
- Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur, ...

5

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La totalité du territoire de la commune est couvert par le Plan Local d'Urbanisme, il est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone agricole (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N), dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones (territoire et bourg).

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- Les Espaces Boisés Classés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage à protéger (haies, îlot boisé/végétal intra-urbain)
- L'axe d'écoulement des eaux de surface à préserver de toute urbanisation/aménagement (risques hydrauliques) avec l'application d'une marge inconstructible de 100 mètres de part et d'autre.

5.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

- Ua : zone urbaine correspondant au centre ancien du bourg principal. Elle accueille principalement de l'habitat, les équipements publics phares de la commune, les commerces et les services qui animent le centre. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies en limites séparatives et forment des fronts bâtis continus très caractéristiques. L'emploi des matériaux traditionnels influence fortement l'ambiance architecturale de la zone.
- Ub : zone urbaine boisée du domaine de Rimberlieu, à caractère d'habitat, caractérisée par des habitations de type résidentielle
- Uc : zone urbaine contemporaine
- UL : zone urbaine spécifique aux équipements publics sportifs et de loisirs

5.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini

les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU de Villers sur Coudun ne programme pas de zone AU.

5.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23

Les zones agricoles sont dites « zones A », peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 dans les conditions fixées par ceux-ci.

5.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- N : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.
- Nb : secteur naturel bâti peu dense (gestion raisonnée de l'existant)
- Nj : secteur naturel correspondant aux fonds de parcelles jardinés
- Nc : secteur naturel de protection des captages d'eau potable
- Nr : secteur naturel à risque de ruissellement

PROJET

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- Les **emplacements réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;
- **Les éléments du paysage et du patrimoine à protéger** au titre des dispositions des articles L151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de ces articles doivent être précédés d'une déclaration préalable (Art R.421-23 du CU) ;
- **Le domaine boisé de Rimberlieu** protégé au titre de l'art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'élément du paysage pour lequel le maintien de la couverture boisée est la règle de base. L'entretien régulier de cet îlot est autorisé et toute coupe ou abattage d'arbre est rendu possible pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires motivés, mais est soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Tout arbre abattu pour ces raisons sera remplacé par une essence adaptée, non invasive et non allergène.
- **Les chemins ruraux à conserver**

6.1. Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme

En vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver.

En vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces

boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19, par une trame particulière, sont des bâtiments présentant un intérêt patrimonial qu'il est souhaitable de conserver.

Trame des éléments du paysage naturel :



Arbres remarquables à protéger

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.



Haies à conserver

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.



Domaine boisé de Rimberlieu à conserver

Le maintien de la couverture boisée est la règle de base. L'entretien régulier de cet îlot est autorisé et tout abattage d'arbre est rendu possible pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires motivés et soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tout arbre abattu pour ces raisons sera remplacé par une essence adaptée, non invasive et non allergène.

Trame des éléments du patrimoine bâti :




Patrimoine bâti à préserver


Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

6.2. Les chemins ruraux à conserver

 Les chemins ruraux à conserver sont représentés par ce figuré sur le plan de zonage. La protection vise au maintien de la desserte des terres agricoles et au maintien des boucles de découverte du territoire communal pour les piétons, les cyclistes.

6.3. Les emplacements réservés

 Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par ce figuré.

Le règlement peut délimiter d'après l'article L151-41 des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé

à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Deux emplacements réservés sont délimités sur le règlement graphique du PLU de Villers-sur-Coudun :

- L'ER 1 est localisé à proximité des limites communales ouest. Il court sur une ancienne voie de chemin de fer délaissée, classée en zone naturelle, et a vocation à permettre l'aménagement d'une voie verte.
- L'ER 2 est localisé sur la parcelle Section AC n°67, entre la rue Saint-Jean et l'impasse d'Offemont. Il a vocation à permettre un aménagement hydraulique et paysager pour l'écoulement des eaux pluviales provenant de la rue Saint-Jean.

PROJET

APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm)
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

- **Article 7 : Stationnement**

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

- **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

- **Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

Idem pour les constructions qui ne génèrent pas d'eaux usées.

PROJET

8

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- 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,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plu,
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- 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 (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,...),

9

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune.

La commune est exposée à l'aléa « remontées de nappes », en particulier au niveau des fonds de vallée.

La commune est exposé à l'aléa « mouvement de terrain », mais principalement en dehors des espaces urbanisés.

La commune est exposée aux retraits gonflements des sols argileux, avec un aléa moyen à fort sur l'ensemble du territoire.

La commune est concernée par un aléa « mouvement de terrain » lié aux cavités souterraines faible.

La commune est concernée par le risque de coulées de boues.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

La commune est concernée par un aléa moyen et fort de retrait-gonflement des argiles. Il est rappelé qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zone d'aléas moyens et forts, le Code de la Construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

10

ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

11

VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération des eaux de pluie.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

12

CHARTRE DE BON VOISINAGE ENTRE AGRICULTEURS ET PARTICULIERS

Afin de prévenir les conflits de voisinage entre agriculteurs et particuliers, une « charte de bon voisinage » a été signée en novembre 2017. Elle est le fruit d'un travail conjoint entre la profession agricole, l'Etat, la Gendarmerie de l'Oise, le regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise, l'Union des Maires de l'Oise et l'Association Familles Rurales, initié en 2015.

Cette charte se veut un document d'aide au « bien vivre ensemble » et établit les engagements réciproques de chacun. En décembre 2019, elle a été complétée avec un volet relatif à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et formalise l'engagement de l'ensemble des agriculteurs du département de l'Oise, ainsi que des acteurs locaux à recourir aux bonnes pratiques de protection des cultures et à le faire savoir.

Cette charte est annexée au présent règlement

PROJET

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone Ua correspond au centre ancien du bourg, au noyau urbain originel. De silhouette linéaire, elle accueille principalement de l'habitat, les équipements publics phares et les commerces-services. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies en limites séparatives et forment sur certaines sections de rues, des fronts bâtis continus très caractéristiques. L'ambiance de centre bourg y est très affirmée.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1- DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Autres hébergements touristiques		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			Industrie
		Entrepôt	
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation.
- Les établissements hippiques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations précaires destinées à servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve :

Les installations classées au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement. Dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et chaufferie collective ;
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les constructions à usage de commerce à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

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

Les constructions, installations agricoles à condition :

- qu'elles soient liées à une activité déjà existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les constructions, installations relevant du régime industriel (BTP, peinture...) à condition :

- qu'elles soient liées à une activité déjà existante avant l'entrée en vigueur du PLU et faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

Les seuls affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE UA 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...).
- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- à l'adaptation, la réfection des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².
- lorsque que l'opération porte sur un îlot foncier bordé par deux voies ouvertes à la circulation publique.
- aux nouvelles constructions et installations agricoles.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.
- soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

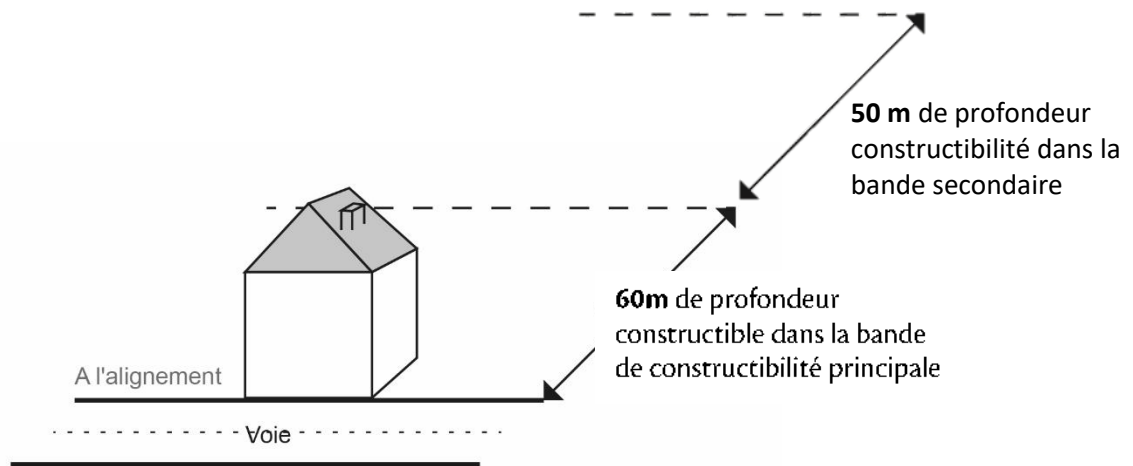
Dans la bande de constructibilité principale (cf. prescriptions ci-dessous), les murs gouttereaux doivent être parallèles à la voie qui dessert le terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées desservant la construction s'appréhende à travers deux bandes de constructibilité :

- Une bande de constructibilité principale courant de l'alignement de la voie publique qui dessert la construction projetée jusqu'à une profondeur de 60 mètres ;
- Une bande de constructibilité secondaire d'une profondeur de 50 mètres comptée au-delà de la bande de constructibilité principale.



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La disposition fixée ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements des infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, pylônes électriques, antennes relais...) si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.
- aux bâtiments annexes.
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées avec une distance minimale de 10 mètres, à l'exception des annexes.

Cette règle s'applique également aux divisions foncières, aux terrains issus de divisions foncières.

Les garages doivent être :

- soit accolés à la construction à usage d'habitation,
- soit intégrés dans le volume de la construction à usage d'habitation,
- soit implantés à une distance de 5 mètres de la construction à usage d'habitation.

En bande de constructibilité principale, les vérandas et pergolas ne doivent pas être implantées en façade avant des constructions à usage d'habitation.

Lorsque cette implantation concerne une autre annexe, elle sera implantée en limite séparative à l'arrière de la construction principale.

EMPRISE AU SOL

Pour toutes nouvelles constructions, l'emprise au sol maximale sera limitée à 40% de la surface parcellaire dans la bande de constructibilité principale, et 30% dans la bande de constructibilité secondaire.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation atteignant déjà l'emprise de 40% dans la bande de constructibilité principale ou 30% dans la bande de constructibilité secondaire, il pourra être admis un dépassement de l'emprise au sol pour la construction d'une extension ou d'une annexe dont la surface au sol n'excède pas 25 m² ou dans le cas de travaux visant à améliorer les conditions d'hygiène et de salubrité.

L'ensemble de ces dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est limitée à 9 mètres au faîtage et à un niveau R+1 maximum.

Au-dessus des limites de hauteur définies ci-dessus, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères.

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

La hauteur des annexes contiguës à l'habitation (garages) ne pourra excéder celle de l'habitation.

Pour toutes les autres annexes non contiguës (isolées, non accolées), la hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage, à l'exception des garages (non contigus à l'habitation) dont la hauteur est limitée à 5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes et régulièrement édifiées dont la hauteur est supérieure à celle fixée (l'extension proposera une hauteur qui n'excèdera pas celle de la construction agrandie),
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...),
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent 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'énergies renouvelables 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. (Sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Tout projet pourra utilement se référer aux plaquettes de recommandations architecturales et végétales réalisées par le CAUE de l'Oise et annexées au présent règlement.

ASPECT EXTERIEUR

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

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires (comme les récupérateurs d'eau pluviale de 1000 litres ou plus), doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure (feuillage persistant).

1) Façades

Les murs existants en brique traditionnelle ou en pierre qui ont une valeur patrimoniale, doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade

Les façades des habitations devront présenter des éléments architecturaux en briques rouges en terre cuite (pleines ou de parement). Elles doivent être disposées autour des croisées ou portes d'entrée, aux chaînages d'angle, aux bandeaux et corniches, aux soubassements sans dépasser 0.80 mètres de hauteur.

Concernant les soubassements, la brique peut être remplacée par du silex, la pierre de taille et le moellon avec montage à la chaux.

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

Lorsque les façades sont faites de pierres, de briques ou de moellons, les joints doivent respecter le nuancier de la plaquette architecturale éditée par le CAUE de l'Oise annexé au présent PLU.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

L'emploi de clins en PVC est strictement interdit.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'emploi du PVC est strictement interdit. Sont seuls autorisés :

- les bardages à condition d'être en harmonie avec l'esthétique du centre du village ;
- les clins en bois en pose verticale et qu'ils soient peints ou lasurés dans les teintes déclinées dans le nuancier de la plaquette architecturales éditée par le CAUE de l'Oise.

2) Clôtures

Les murs existants en brique traditionnelle ou en pierre naturelle qui ont une valeur patrimoniale doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1.80m.

Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en brique rouge de terre cuite ou en pierre naturelle calcaire, en blocs de construction revêtus d'un parement brique ou pierre naturelle calcaire ou d'un enduit traditionnel avec ou sans rappel de brique. Les murs seront protégés d'un chapeau en terre cuite ou en pierre naturelle.

Lorsque les murs de clôture sur rue sont faits de pierre ou de moellons, les joints doivent être réalisés au nu du parement du mur, sans creux, ni relief, et faits de mortier de chaux d'une teinte qui respecte le nuancier de la plaquette architecturale du CAUE de l'Oise (annexée au PLU) et qui soit en harmonie avec le matériau principal et les constructions traditionnelles avoisinantes.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques béton préfabriquées, en amiante ciment, avec des brises vues, avec des panneaux soudés/rigides type industriel, avec des panneaux de bois, avec des panneaux de brande de bruyère, avec des canisses, avec des toiles et autres claustras divers sont interdites.

Elles seront constituées de murs bahuts dont la hauteur n'excèdera pas 1 mètre, surmonté soit d'une grille en ferronnerie, soit d'une palissade en bois peint ou lasuré ou en PVC ou en aluminium, à barreaudage vertical non plein ou d'une clôture végétale reprenant les essences acclimatées. La teinte des éléments peints ou lasurés doit respecter le nuancier de la plaquette architecturale éditée par le CAUE de l'Oise (annexé au PLU) et être en harmonie avec les clôtures des constructions traditionnelles avoisinantes.

Dans les secteurs sensibles aux phénomènes de ruissellement, il est conseillé soit la mise en place de clôtures perméables s'intégrant dans le paysage urbain, soit la mise en place de clôtures présentant des orifices au niveau des parties basses des murs bahuts et des murs pleins pour ne pas perturber l'écoulement des eaux.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées :

- Soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux rationnels locaux,
- Soit de plaques de soubassement surmontées d'un grillage en panneaux rigides,
- Soit de haies vives (se reporter à la liste des essences autorisées jointe en annexe) ou de grillage.

Elles seront limitées à une hauteur 2,5 mètres.

Les portails seront soit pleins, soit à claire-voie avec un barreaudage vertical (dans ce cas, ils doivent comporter une partie basse pleine égale à au moins 1/3 du portail).

3) Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatières sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculant sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture. Pour les toitures visibles depuis la voie de desserte de la construction, il est interdit de créer 2 niveaux de châssis de toit basculant.

Les ouvertures en toiture doivent être axées sur les ouvertures situées en façade.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° comptés sur l'horizontale, exception faite des constructions qui font plus de 10 m de large, pour lesquels la toiture peut avoir une inclinaison de 30°, et des vérandas qui pour des contraintes techniques peuvent présenter une pente plus faible.

Les toitures-terrasses sont uniquement autorisées dans la bande de constructibilité secondaire.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux. Dans ce cas, les versants correspondant aux long-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansard ne sont pas concernées par les règles ci-dessus mais ne sont autorisées que dans la bande de constructibilité secondaire.

Les toitures de toutes **les constructions de la bande de principale** doivent être :

- Soit en tuile de terre cuite dans les tons des toitures traditionnelles de la rue Saint-Jean et de type :
 - Tuile plate traditionnelle, pose à recouvrement
 - Tuile petit ou grand moule à relief, pose à emboîtement
- Soit en ardoise naturelle

Les toitures de toutes **les constructions de la bande secondaire** peuvent être :

- en matériau naturel conforme aux toitures des constructions de la bande principale
- en matériau rappelant par leur aspect, leur forme et leur couleur, les ardoises naturelles ou les tuiles en terre cuite des toitures traditionnelles de la rue Saint-Jean

Les toitures, en ardoise naturelle, des maisons situées dans la bande principale ou secondaire devront avoir les façades habillées de briques et/ou de pierre.



Illustrations des matériaux et aspects des toitures

Concernant les capteurs solaires, thermiques (ou de cellules photovoltaïques), leur pose devra, dans la mesure du possible, se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Ils doivent de préférence, par leur couleur, leur aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant.

L'ensemble des règles ne s'applique pas aux abris de jardin et aux vérandas.

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

4) Ouvertures

En façade sur rue, les baies seront plus hautes que larges (rapport 1x1.5 minimum). Les vitrines des commerces et les porte de garages ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les linteaux seront droits ou en arc segmentaire, avec une clé, et doivent être réalisés soit en brique rouge en terre cuite, soit en pierre de taille, soit maçonnés et enduits.

Sur les façades des constructions côté rue, les menuiseries devront être blanches ou bien d'aspect bois naturel.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant et que des volets battants soient mis en place pour les nouvelles constructions. En cas de pose de volets roulant sur une construction traditionnelle, les volets battants doivent être conservés.

5) Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes (hors abris de jardin) doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Pour ces annexes, sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).
- L'emploi de bardage ou de tôle galvanisée.

Les abris de jardin seront soit en bois peint ou lasuré, soit en résine, soit en métal peint aux tonalités harmonieuses avec l'existant et reprises dans la plaquette de recommandations architecturales du CAUE de l'Oise (60) (annexé au présent PLU).

6) Sous-sol

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER D'INTÉRÊT LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans le cas d'éléments bâtis traditionnels devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions des constructions recensées sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, à condition qu'ils soient non visibles depuis la voie publique ;

- Les pompes à chaleur, à condition qu'elles soient collées à l'habitation ou au bâtiment et non visibles depuis la voie publique ;
- Les brise-soleils, à condition que le dispositif ne soit pas saillant.

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

▪ **Énergies renouvelables**

Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit peut être modulé, mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. (articles R.171-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation).

▪ **Économies d'eau**

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau¹. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

¹ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devra représenter au moins 30% des espaces restés libres après implantation des constructions. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager.

Dans le cas d'une opération de construction d'ensemble, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.). L'utilisation des essences invasives, notamment des plantes exotiques envahissantes, est interdite. Des fiches de reconnaissance des plantes exotiques envahissantes des Hauts-de-France, produites par le Conservatoire Botanique national de Bailleul, sont annexées au présent règlement.

ARTICLE UA 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- Une superficie de 25 m², y compris les accès.
- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

En cas de changement d'affectation de locaux, le nombre de places de stationnement déjà existantes (à condition qu'elles répondent aux normes et qu'elles soient utilisables) sera pris en compte pour la définition du nombre de places à aménager sur les normes détaillées ci-après.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- 1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au [2° de l'article r. 151-27 du Code de l'Urbanisme](#).

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) Pour les constructions à usage de logement **individuel**
Deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- b) Pour les constructions à usage de logement **collectif**
Une (1) place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales (≤ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas (>F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche de 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

- c) Pour les constructions à usage d'hébergement
Il sera exigé 1 place de stationnement par logement.

Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

- d) Pour les constructions à usage de commerce de plus de 200 m² de surface de vente,
Une (1) place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de vente.
- e) Pour les hôtels et les restaurants,
Une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

- f) Pour les constructions à usage de bureaux :
Une (1) place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

- g) Pour les établissements à usage d'activités autorisés. :
Une (1) place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour les besoins de livraisons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions agricoles.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et un accès ouvert à la circulation automobile, soit directement, soit par une servitude de passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

Lorsque que le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente un risque ou une gêne pour la sécurité et la circulation peut être interdit.

La largeur des nouveaux accès véhicules ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation ou restauration d'une construction existante,
- aux équipements (constructions, ouvrages, installations) d'intérêt public et/ou collectif.

ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les bouches techniques et autres compteurs qui permettent l'accès aux réseaux doivent être accessibles en permanence depuis l'espace public.

Alimentation en eau potable (eau destinée à la consommation humaine)

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

Assainissement

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales seront privilégiés des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation doivent être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les unités de parking doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone Ub correspond aux extensions récentes du domaine boisé de Rimberlieu. En zone Ub, les constructions sont de type résidentiel, et sont édifiées en retrait des voies. La trame bâtie observée y est plus lâche et la vocation dominante est celle de l'Habitat.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Cinéma	
		Hôtels	
			Autres hébergements touristiques
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		

		Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
		Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- Les établissements hippiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations précaires destinées à servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

ARTICLE UB 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

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

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve :

L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Sont autorisées sous condition :

Les professions libérales, les activités à usage de services et les bureaux à condition d'occuper une partie de la construction à usage d'habitation et que le stationnement généré par l'activité soit aménagé dans l'enceinte de la propriété accueillant l'activité.

Les constructions, équipements d'intérêt collectif (maison médicale...) et d'intérêt public.

Les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à 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.

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

Les chambres d'hôtes à condition que le stationnement lié à l'accueil de la clientèle réponde aux normes exigées par le règlement écrit et soit aménagés dans l'enceinte de la propriété accueillant l'hébergement.

ARTICLE UB 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

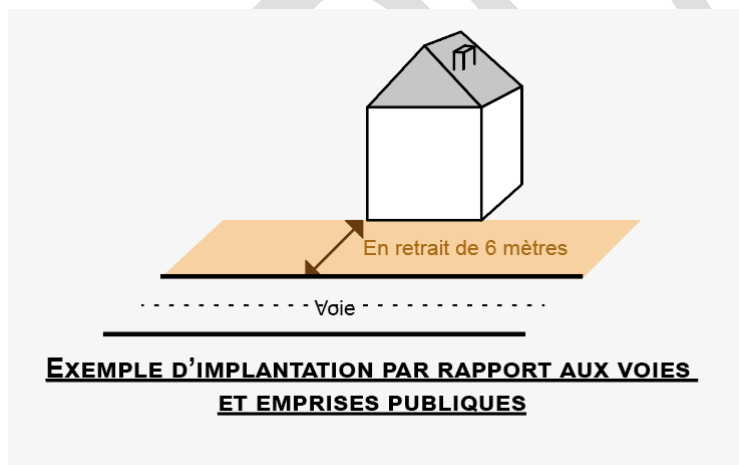
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble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

Les dispositions fixées ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).
- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- à l'adaptation, la réfection des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².
- lorsque que l'opération porte sur un îlot foncier bordé par deux voies ouvertes à la circulation publique

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.



Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

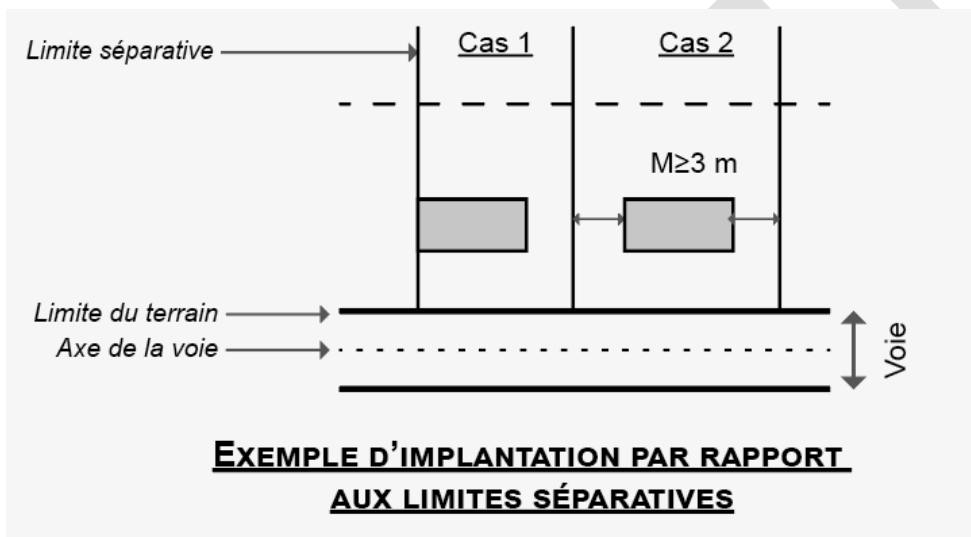
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 20% de la superficie de la construction avant entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes dont la surface au sol n'excède pas 25 m².

Les murs gouttereaux doivent être parallèles à la voie qui dessert le terrain.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative maximum.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.



Les annexes de type garage doivent être édifiées en limite séparatives ou accolées à une construction existante.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements des infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, pylônes électriques, antennes relais...) si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.
- aux bâtiments annexes type abris de jardin, bucher (...).
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 10 mètres, à l'exception des annexes.

Les vérandas et pergolas ne doivent pas être implantées en façade avant des constructions à usage d'habitation.

Les bâtiments annexes seront édifiés en arrière des habitations et en limite séparative sauf s'ils sont accolés à celles-ci.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements ou les équipements présentant un caractère d'intérêt général.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera limitée à 30 % de la surface parcellaire.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est limitée à 9 mètres au faîtage et à un niveau R+1.

Au-dessus de la limite de hauteur définie ci-dessus, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères.

La hauteur des annexes contiguës à l'habitation (garages) ne pourra excéder celle de l'habitation.

Pour toutes les autres annexes non contiguës (isolées, non accolées), la hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage, à l'exception des garages (non contigus à l'habitation) dont la hauteur est limitée à 5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes et régulièrement édifiées dont la hauteur est supérieure à celle fixée (l'extension proposera une hauteur qui n'excèdera pas celle de la construction agrandie),
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...),
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations).

ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent 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'énergies renouvelables 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. (Sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Tout projet pourra utilement se référer aux plaquettes de recommandations architecturales et végétales réalisées par le CAUE de l'Oise (60) et annexées au présent règlement.

ASPECT EXTERIEUR

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires (comme les récupérateurs d'eaux pluviales de 1000 litres ou plus), doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure (feuillage persistant).

Façades

Non réglementé

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1.80m.

Les clôtures sur rue doivent présenter de préférence une simplicité d'aspect (exemple : clôtures à lisses bordées ou non d'une haie végétale...).

Les clôtures sur rue réalisées en plaques béton préfabriquées, en amiante ciment, avec des brises vues, avec des panneaux soudés/rigides type industriel, avec des panneaux de bois, avec des canisses, avec des toiles et autres claustras divers sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs bahuts (à condition qu'ils n'empêchent pas l'écoulement des eaux de ruissellement) d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés soit d'une grille en ferronnerie, soit d'une palissade (fer, bois, alu, PVC). Le mur bahut peut être doublé d'une haie champêtre utilisant des essences végétales locales diversifiées,
- d'une haie champêtre, sécurisée ou non d'un grillage invisible, utilisant des essences végétales locales diversifiées,
- d'une clôture à lisse (béton, PVC, alu, bois, résine) blanche ou ton bois, doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs bahuts seront réalisés en brique de terre cuite ou en pierre naturelle, en blocs de construction revêtus d'un parement brique ou pierre naturelle ou d'un enduit avec ou sans rappel de brique ou de pierre. Les murs seront protégés d'un chapeau. Ces derniers doivent être en harmonie avec l'habitation principale.

Dans les secteurs sensibles aux phénomènes de ruissellement, il est conseillé soit la mise en place de clôtures perméables s'intégrant dans le paysage urbain, soit la mise en place de clôtures présentant des orifices au niveau des parties basses des murs bahuts et des murs pleins pour ne pas perturber l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées :

- Soit de plaques de soubassement surmontées d'un grillage en panneaux rigides, nécessairement doublé d'une haie vive utilisant des essences variées.
- Soit de haies vives (se reporter à la liste des essences autorisées jointe en annexe).
- Soit d'un grillage nécessairement doublé d'une haie vive utilisant des essences variées.

Elles seront limitées à une hauteur de 2,5 mètres.

Les portails seront soit pleins, soit à claire-voie avec un barreaudage vertical avec ou sans une partie basse pleine égale à 1/3 du portail.

Toitures

Non réglementé.

Ouvertures

Non réglementé.

Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).
- L'emploi de bardage ou de tôle galvanisée.

Les éléments vitrés seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

Sous-sol

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue

des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- **Énergies renouvelables**
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- **Économies d'eau**
Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau². Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devra représenter au moins 30% des espaces restés libres après implantation des constructions. Les surfaces éco-aménageables présentées dans

² Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

le schéma annexé au présent règlement peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

L'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager, avec la présence obligatoire d'arbres à proximité de l'alignement, à raison d'un arbre tous les 3 à 5 mètres pour les arbres de petit ou moyen développement et d'un arbre tous les 7 à 10 mètres pour les arbres de grand développement.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives, notamment des plantes exotiques envahissantes, est interdite. Des fiches de reconnaissance des plantes exotiques envahissantes des Hauts-de-France, produites par le Conservatoire Botanique national de Bailleul, sont annexées au présent règlement

L'entretien régulier de cet îlot est autorisé et toute coupe ou abattage d'arbre est rendu possible pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires motivés, mais est soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Tout arbre abattu pour ces raisons sera remplacé par une essence adaptée, non invasive et non allergène.

ARTICLE UB 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une superficie de 25m², y compris les accès.
- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après³. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

En cas de changement d'affectation de locaux, le nombre de places de stationnement déjà existantes (à condition qu'elles répondent aux normes et qu'elles soient utilisables) sera pris en compte pour la définition du nombre de places à aménager sur les normes détaillées ci-après.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- 1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#).

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une (1) place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) Pour les constructions à usage de logement

Deux places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

- b) Pour les constructions à usage de chambre d'hôte

Il sera exigé 1 place de stationnement par logement.

- 2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

³ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour les besoins de livraisons.

PROJET

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et un accès ouvert à la circulation automobile, soit directement, soit par une servitude de passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

Lorsque que le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente un risque ou une gêne pour la sécurité et la circulation peut être interdit.

La largeur des nouveaux accès véhicules ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation ou restauration d'une construction existante,
- aux équipements (constructions, ouvrages, installations) d'intérêt public et/ou collectif.

ARTICLE UB 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les bouches techniques et autres compteurs qui permettent l'accès aux réseaux doivent être accessibles en permanence depuis l'espace public.

Alimentation en eau potable (eau destinée à la consommation humaine)

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

Assainissement

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales seront privilégiés des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation doivent être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les unités de parking doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain. Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone Uc, est la zone urbaine contemporaine qui s’inscrit dans le prolongement du noyau originel, en suivant la structure du village-rue. La vocation dominante est celle de l’Habitat et se caractérise par une trame bâtie pavillonnaire qui est venue soit combler les interstices, soit étendre l’enveloppe agglomérée.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE

ARTICLE UC 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Commerce de détail Artisanat		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle		
		Cinéma	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
Équipement d’intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d’enseignement, de		

	santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
			Autres équipements recevant du public
	Lieux de culte		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation.
- Les établissements hippiques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations précaires destinées à servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.
- Toute implantation d'activités (ou extension de l'existant), de services ou de commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO ou autre) ;
- Les dépôts de déchets ultimes ;
- L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liées aux activités autorisées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE UC 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sous conditions

Sont admis les constructions suivantes :

- L'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- Les établissements de service de toute nature, installations soumises à déclaration à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts et entreposages de matériaux et produits finis à condition d'une intégration paysagère travaillée et validée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
- Les aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (poste de livraison EDF, transformateur, détendeur GAZ, équipements téléphoniques).
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions d'habitation, nécessaires pour l'exploitation et le gardiennage des activités et services autorisés à condition d'être limitées à une(1) unité et d'être aménagées dans le volume du bâtiment d'activité.

ARTICLE UC 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

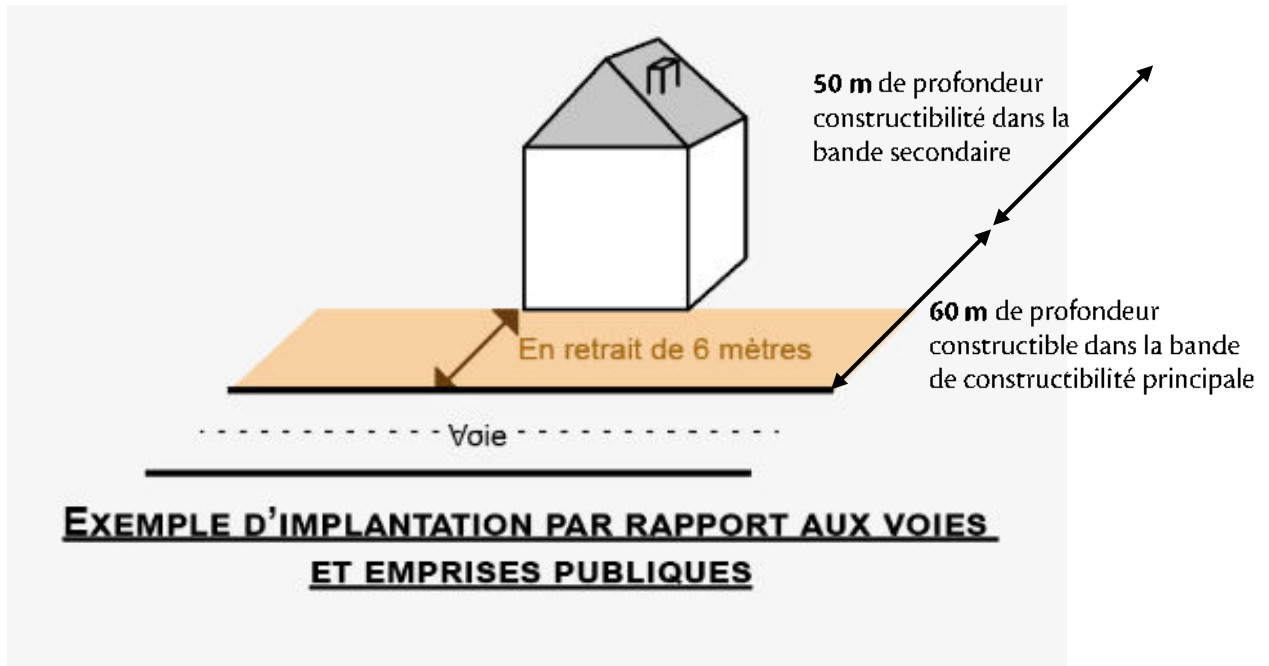
Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 6m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées desservant la construction s'appréhende à travers deux bandes de constructibilité :

- Une bande de constructibilité principale courant de l'alignement de la voie publique qui dessert la construction projetée jusqu'à une profondeur de 60 mètres ;
- Une bande de constructibilité secondaire d'une profondeur de 50 mètres comptée au-delà de la bande de constructibilité principale.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.



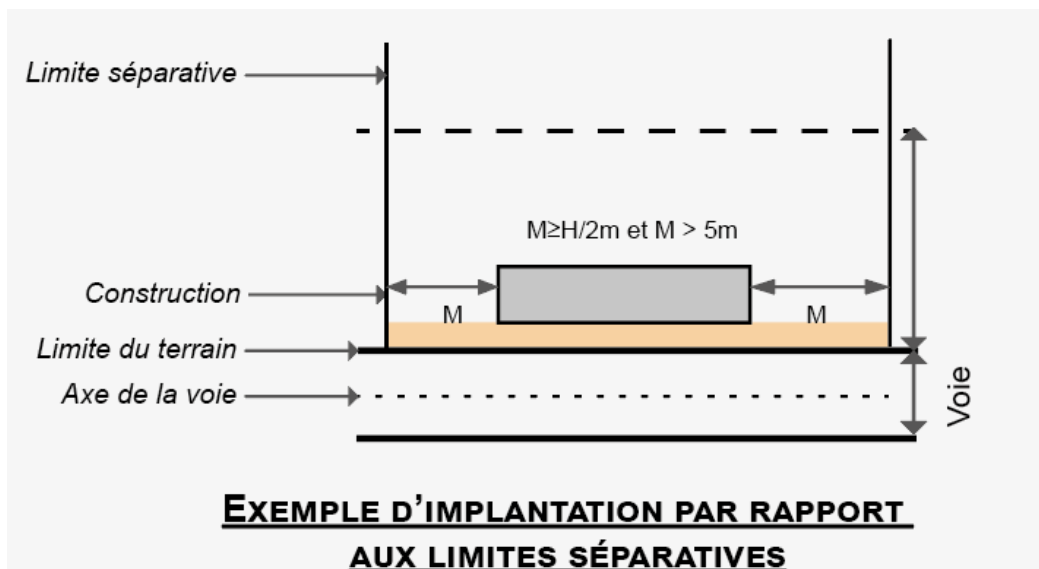
Cette marge de recul peut être ramenée à 3m pour les postes de gardiennage ainsi que pour locaux/installations techniques.

Les murs gouttereaux doivent être parallèles à la voie qui dessert le terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, les locaux techniques si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient, ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la $\frac{1}{2}$ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5m.



Les autres constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3m de ces limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements des infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, pylônes électriques, antennes relais...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

L'ensemble de ces dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées avec une distance minimale de 10 mètres, à l'exception des annexes.

Cette règle s'applique également aux divisions foncières, aux terrains issus de divisions foncières.

Les garages doivent être :

- soit accolés à la construction à usage d'habitation,
- soit intégrés dans le volume de la construction à usage d'habitation,
- soit implantés à une distance de 5 mètres de la construction à usage d'habitation.

En bande de constructibilité principale, les vérandas et pergolas ne doivent pas être implantées en façade avant des constructions à usage d'habitation.

Lorsque cette implantation concerne une autre annexe, elle sera implantée en limite séparative à l'arrière de la construction principale.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera limitée à 30 % de la surface parcellaire.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage d'activités autorisés est limitée à 9 mètres au faîtage et à un niveau R+1.

La hauteur des annexes contiguës à l'habitation (garages) ne pourra excéder celle de l'habitation.

Pour toutes les autres annexes non contiguës (isolées, non accolées), la hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage, à l'exception des garages (non contigus à l'habitation) dont la hauteur est limitée à 5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes et régulièrement édifiées dont la hauteur est supérieure à celle fixée (l'extension proposera une hauteur qui n'excèdera pas celle de la construction agrandie),
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...),
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations).

ARTICLE UC 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent 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'énergies renouvelables 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 (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ASPECT EXTERIEUR

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

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires (comme les récupérateurs d'eaux pluviales de 1000 litres ou plus), doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure (feuillage persistant).

Les bâtiments à usage d'activité utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1.80m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques béton préfabriquées, en amiante ciment, avec des brises vues, avec des panneaux soudés/rigides type industriel, avec des panneaux de bois, avec des panneaux de brande de bruyère, avec des canisses, avec des toiles et autres claustras divers sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs bahuts (à condition qu'ils n'empêchent pas l'écoulement des eaux de ruissellement) d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés soit d'une grille en ferronnerie, soit d'une palissade (fer, bois peint ou lasuré, alu, PVC). Le mur bahut peut être doublé d'une haie champêtre utilisant des essences végétales locales diversifiées,
- d'une haie champêtre, sécurisée ou non d'un grillage invisible, utilisant des essences végétales locales diversifiées,
- d'une clôture à lisse (béton, PVC, alu, bois, résine) blanche ou ton bois, doublée ou non d'une haie végétale.

Les clôtures seront constituées en harmonie avec les clôtures des constructions avoisinantes.

Les clôtures doivent être perméables et ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,50 mètres et de préférence constituées :

- Soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux rationnels locaux,
- Soit de plaques de soubassement surmontées d'un grillage en panneaux rigides,

- Soit de haies vives (se reporter à la liste des essences autorisées jointe en annexe) ou de grillage.

Les portails seront soit pleins, soit à claire-voie avec un barreaudage vertical avec ou sans une partie basse pleine égale à 1/3 du portail.

Toitures

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de pose de panneaux solaires.

Les tonalités des matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les matériaux utilisés pour la toiture doivent avoir un aspect mat et non brillant.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatières sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculant sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture. Pour les toitures visibles depuis la voie de desserte de la construction, il est interdit de créer 2 niveaux de châssis de toit basculant.

Les ouvertures en toiture doivent être axées sur les ouvertures situées en façade.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° comptés sur l'horizontale, exception faite des constructions qui font plus de 10 m de large, pour lesquels la toiture peut avoir une inclinaison de 30°, et des vérandas qui pour des contraintes techniques peuvent présenter une pente plus faible.

Les toitures-terrasses sont uniquement autorisées dans la bande de constructibilité secondaire.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux. Dans ce cas, les versants correspondant aux long-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansard ne sont pas concernées par les règles ci-dessus mais ne sont autorisées que dans la bande de constructibilité secondaire.

Les toitures de toutes les constructions principales doivent être en matériau rappelant par leur aspect et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles plates en terre cuite.

Les toitures des maisons situées côté rue seront en matériaux rappelant par leur aspect et leur forme les ardoises naturelles, à condition que les façades soient habillées de briques et/ou de pierre.

Concernant les capteurs solaires, thermiques (ou de cellules photovoltaïques), leur pose devra, dans la mesure du possible, se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Ils doivent de préférence, par leur couleur, leur aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant.

L'ensemble des règles ne s'applique pas aux abris de jardin et aux vérandas.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou gratté de teinte respectant le nuancier de la plaquette architecturale éditée par le CAUE de l'Oise.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de briques ou de moellons, les joints doivent être de mortier de teinte respectant le nuancier de la plaquette architecturale éditée par le CAUE de l'Oise.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

L'emploi de clins en PVC est strictement interdit.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'emploi du PVC est strictement interdit. Sont seuls autorisés :

- les bardages à condition d'être en harmonie avec l'esthétique du centre du village
- les clins en bois en pose verticale et qu'ils soient peints ou lasurés dans les teintes déclinées dans le nuancier de la plaquette architecturales éditée par le CAUE de l'Oise.

Ouvertures

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant. En cas de pose de volets roulant sur une construction traditionnelle, les volets battants doivent être conservés.

Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes (hors abris de jardin) doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Pour ces annexes, sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).
- L'emploi de bardage ou de tôle galvanisée.

Sous-sol

La construction d'un sous-sol doit être précédée d'une étude liée aux risques d'inondations.

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction principale.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils, à condition que le dispositif ne soit pas saillant.

Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- **Énergies renouvelables**

Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre.

- **Économies d'eau**

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau⁴. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

⁴ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

ARTICLE UC 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des arbres de hautes tiges doivent être plantés sur les fonds de parcelle.

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devons représenter au moins 40% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives, notamment des plantes exotiques envahissantes, est interdite. Des fiches de reconnaissance des plantes exotiques envahissantes des Hauts-de-France, produites par le Conservatoire Botanique national de Bailleul, sont annexées au présent règlement.

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.

Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées d'arbres et d'arbustes favorisant l'insertion visuelle des constructions.

Les talus seront recouverts de plantes tapissantes ou engazonnés

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants.

Il est recommandé que les aires de stationnement soient plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 2 emplacements. Cette disposition n'est pas à envisager en cas de pose d'ombrières photovoltaïques.

Les espaces de stationnement implantés devant les bâtiments et visibles depuis les voies seront obligatoirement masqués par des haies mixtes associant des arbres de hautes, moyennes tiges.

Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE UC 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- Une superficie de 25 m², y compris les accès.
- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

En cas de changement d'affectation de locaux, le nombre de places de stationnement déjà existantes (à condition qu'elles répondent aux normes et qu'elles soient utilisables) sera pris en compte pour la définition du nombre de places à aménager sur les normes détaillées ci-après.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- 1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au [2° de l'article r. 151-27 du Code de l'Urbanisme](#).

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) Pour les constructions à usage de logement **individuel**
Deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- b) Pour les constructions à usage de logement **collectif**

Une (1) place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales (≤ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas (>F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche de 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

c) Pour les constructions à usage d'hébergement

Il sera exigé 1 place de stationnement par logement.

2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) :

a) Pour les constructions à usage de commerce de plus de 200 m² de surface de vente,

Une (1) place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de vente.

b) Pour les hôtels et les restaurants,

Une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

3) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

4) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) :

a) Pour les constructions à usage de bureaux :

Une (1) place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

b) Pour les établissements à usage d'activités autorisés. :

Une (1) place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour les besoins de livraisons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions agricoles.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et un accès ouvert à la circulation automobile, soit directement, soit par une servitude de passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

Lorsque que le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente un risque ou une gêne pour la sécurité et la circulation peut être interdit.

La largeur des nouveaux accès véhicules ne peut être inférieure à 3 mètres.

Voirie :

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation ou restauration d'une construction existante,
- aux équipements (constructions, ouvrages, installations) d'intérêt public et/ou collectif.

ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

c) Eaux usées :

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 -12 du Code de l'Urbanisme.

A l'exception des eaux usées assimilées domestiques, les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques, industrielles ou de services, doivent faire l'objet d'un pré-traitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement. Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la collectivité en charge du traitement de l'assainissement.

d) Eaux pluviales

La surface imperméabilisée ne doit pas être supérieure à 80 % de la surface de la parcelle.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales seront privilégiés des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation doivent être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples et alternatives reposant sur la décantation ou la filtration (fossés, noues,...)

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

PROJET

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL correspond à la zone urbaine accueillant des équipements sportifs et de loisirs.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UL 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de		

	santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
		Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- Les établissements hippiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations précaires destinées à servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage
- Les parcs d'attractions et aires de jeux visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

ARTICLE UL 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admis, sous condition, les constructions, installations et modes d'occupation du sol suivants :

Les affouillements et exhaussement du sol ;

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager libres ou pour des raisons fonctionnelles ;

Les aires de stationnement ouvertes au public ;

L'extension des constructions ou installations existantes

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés ;

ARTICLE UL 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

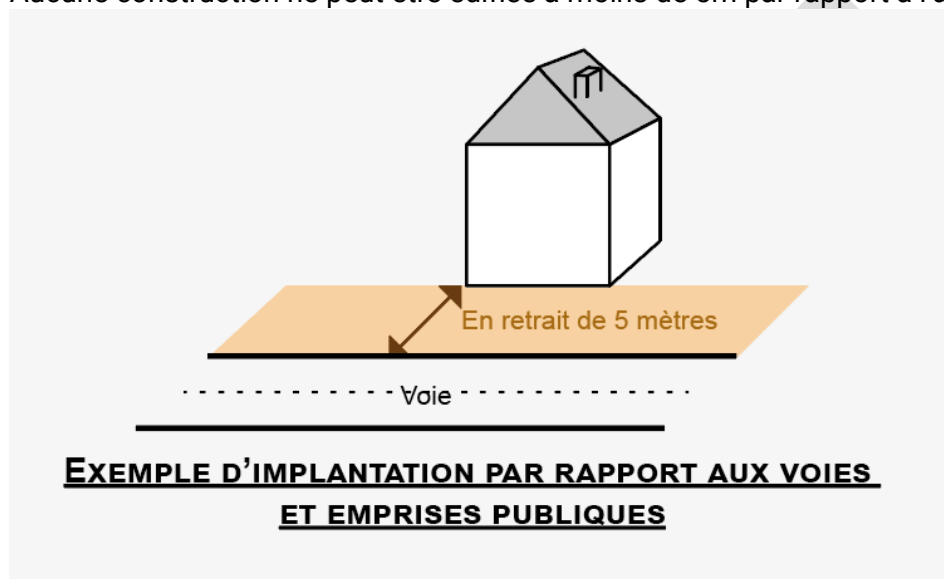
PROJET

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5m par rapport à l'alignement.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions déjà implantées à l'alignement.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4m, à l'exception des annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure (transformateurs, postes de relèvement, pylônes électriques, antennes relais...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera limitée à 20 % de la surface parcellaire.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est limitée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE UL 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent 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'énergies renouvelables 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. (Sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage environnant. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

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

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale :

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

Les pompes à chaleur ;

Les brise-soleils.

Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions :

- **Énergies renouvelables**

Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- **Économies d'eau**

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau⁵. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE UL 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.). L'utilisation des essences invasives, notamment des plantes exotiques envahissantes, est interdite. Des fiches de reconnaissance des plantes exotiques envahissantes des Hauts-de-France, produites par le Conservatoire Botanique national de Bailleul, sont annexées au présent règlement

ARTICLE UL 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations peut être assurée sur la voie publique.

⁵ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et un accès ouvert à la circulation automobile, soit directement, soit par une servitude de passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

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

La largeur des nouveaux accès véhicules ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UL 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 -12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales seront privilégiés des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation doivent être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Rappel : la mise en place des réseaux en zone A est à la charge du pétitionnaire.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
		Restauration	
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Cinéma	
			Hôtels

			Autres hébergements touristiques
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
			Équipements sportifs
		Autres équipements recevant du public	
		Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article A2.

Les dépôts sauvages de toute nature, le stationnement de caravanes et les aires de loisirs sont strictement interdits.

Toute construction ou aménagement (non liés à l'amélioration hydraulique) sont strictement interdits dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe d'écoulement repéré sur le règlement graphique.

ARTICLE A 2

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

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.

Les dépôts et stockage à l'air libre s'ils sont nécessaires et liés à l'exploitation agricole, à condition de ne pas apporter de dangers, nuisances ou gênes.

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.

Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole existante à condition de ne pas excéder une surface au sol de 150 m² et d'être implantées à moins de 100 m du bâtiment agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

Les extensions aux constructions existantes (et régulièrement édifiées) à destination d'habitation, limitées à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du document.

Les annexes aux bâtiments d'habitation d'une emprise au sol maximale de 20 m², dans la limite d'une seule annexe par bâtiment à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination du bâti existant (et régulièrement édifié), dans les emprises à la date d'approbation du PLU, à vocation de lieux d'hébergement (gîte, chambre d'hôte) et de restauration en lien avec le tourisme rural, dans le cadre d'un projet de diversification d'une exploitation agricole existante.

Les équipements sportifs et aménagements liés au centre équestre.

ARTICLE A 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Conformément au règlement de la voirie départementale adopté le 4 mars 2016, les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15m par rapport au réseau départemental pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2.

Cette marge de recul étant ramenée à au moins 10m pour les autres voies départementales et à au moins 5 m pour les autres voies.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4m, à l'exception des annexes.

Les annexes autorisées ne pourront être implantées à plus de 30m de la construction principale à usage d'habitation.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé, à l'exception des règles présentées à l'article A2.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 15m au faîtage. Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne peut excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 9m au faîtage.

Pour les extensions autorisées aux constructions d'habitation existantes, leur hauteur ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitation existante ne peut excéder 3m au faîtage.

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

Compte tenu de la « lisibilité » de la zone A, il est demandé au pétitionnaire d'opter pour une implantation favorable de son projet de construction en tirant notamment profit du relief, du couvert végétal existant, afin d'atténuer l'impact visuel du nouveau volume bâti.

ARTICLE A 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet pourra utilement se référer aux plaquettes de recommandations architecturales et végétales réalisées par le CAUE de l'Oise (60) et annexées au présent Règlement.

Le pétitionnaire doit se référer aux dispositions de la plaquette « BATIMENT AGRICOLE ET PAYSAGE : BIEN REUSSIR LEUR INTEGRATION » éditée par la Chambre d'Agriculture de l'Oise et annexée au présent règlement.

Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées

Les constructions seront réalisées :

- Soit en matériaux traditionnels locaux,
- Soit en matériaux destinés à être recouverts,
- Soit en éco-matériaux ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits de teinte beige, sable, ocre, conformément au nuancier de la plaquette architecturale éditée par le CAUE de l'Oise.

Pour les bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles seront réalisés :

- Soit en matériaux traditionnels locaux,
- Soit en matériaux destinés à être recouverts,
- Soit en éco-matériaux ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.
- En profilés divers peints pour les bâtiments à usage agricole (gamme de gris, vert, marron, rouge brique ...). Les profilés utilisés doivent être non brillants.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

L'emploi du bois est vivement recommandé pour une insertion optimale dans le paysage.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires (comme les récupérateurs d'eaux pluviales de 1000 litres ou plus), doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure (feuillage persistant).

A l'exception des toits-terrasses, les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage agricole doivent avoir des tonalités permettant d'insérer le bâtiment dans son environnement (gamme de gris, vert, marron, bleu). Les profilés utilisés en toiture doivent être non brillants.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Les panneaux translucides pour bâtiments à usage agricole permettant le passage de la lumière sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation d'éco-matériaux, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);

- L'installation de dispositifs réduisant les nuisances sonores et visuelles engendrées éventuellement pour les systèmes de production d'énergie renouvelable comme les pompes à chaleur ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet pourra utilement se référer à la plaquette de recommandations « ARBRES ET USAGES » réalisée par le CAUE de l'Oise (60) et annexée au présent Règlement.

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences est conseillée pour la création de haies mixtes.

L'utilisation des essences invasives, notamment des plantes exotiques envahissantes, est interdite. Des fiches de reconnaissance des plantes exotiques envahissantes des Hauts-de-France, produites par le Conservatoire Botanique national de Bailleul, sont annexées au présent règlement.

ARTICLE A 7

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective, sur la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé :

- 2 places de stationnement extérieures,
- 2 places de stationnement couvertes.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et un accès ouvert à la circulation automobile, soit directement, soit par une servitude de passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

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

La largeur des nouveaux accès véhicules ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Voies

Les chemins ruraux et les liaisons douces, repérés sur le règlement graphique, sont à préserver dans leurs tracés et leurs emprises actuelles.

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

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

Pour les voies en impasse, une placette de retournement est obligatoire afin que les véhicules de tout type puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable (eau destinée à la consommation humaine)

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré, en dehors d'une zone de captage d'eau potable (Ajout demandé), une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone « N » est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

Elle propose plusieurs sous-secteurs :

- **Nb** : secteur naturel bâti peu dense
- **Nj** : secteur naturel des fonds de parcelles jardinés
- **Nc** : secteur naturel de protection des captages d'eau potable
- **Nr** : secteur naturel à risque de ruissellement

Rappel : la mise en place des réseaux en zone N est à la charge du pétitionnaire.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole (Nb uniquement)
	Exploitation forestière		
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
			Restauration (Nb et Nc uniquement)

		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	
			Hôtels (Nb et Nc uniquement)
			Autres hébergements touristiques (Nb et Nc uniquement)
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
		Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Dans toute la zone N

Sont également interdits :

- Toute construction ou aménagement (non liés à l'amélioration hydraulique) sont strictement interdits dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement repéré sur le règlement graphique.
- Les excavations
- Le défrichement de parcelles boisées entraînant un changement définitif de vocation de l'occupation des sols
- Toutes les activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sous condition

Dans toute la zone N

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 ;

Les abris pour animaux à condition :

- qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum,
- que leur emprise au sol n'excède pas 25 m²,
- qu'ils s'insèrent qualitativement dans le paysage en employant des matériaux aux tonalités foncées rappelant la terre et les boisements,
- que leur implantation n'ait pas d'effet sur l'écoulement des eaux de surface.

Les travaux visant à l'amélioration des habitations existantes (hygiène, isolation...).

Les annexes usuelles liées à des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et régulièrement édifiées, à condition :

- que leur emprise au sol n'excède pas 20 m²,
- qu'elles ne soient pas implantées à plus de 30m de la construction principale à usage d'habitation,
- qu'elles soient limitées à 1 unité après l'entrée en vigueur du PLU.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et régulièrement édifiées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m².

Les constructions d'équipements d'infrastructures, liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente gaz, station d'épuration) ;

En secteur Nb

L'extension des constructions régulièrement édifiées à condition de ne pas excéder 25m², ainsi que les annexes usuelles à condition que leur surface n'excède pas 10m² et qu'elles soient implantées à 20 mètres maximum de la construction existante.

En secteur Nc

Aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la gestion du point de captage.

Dans le secteur Nj

Les annexes usuelles liées à des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition :

- que leur emprise au sol n'excède pas 25 m²,
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m de l'habitation,
- qu'elles s'intègrent dans le paysage environnant,
- qu'elles soient limitées à 1 unité après l'entrée en vigueur du PLU.

Les piscines et les courts de tennis à condition d'être liés à une habitation existante et régulièrement édifiée et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m de l'habitation.

Dans le secteur Nr

Toute construction ou aménagement sont interdits pour cause de la nature à risque de ce secteur (risque de ruissellement lié à la présence de sources).

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Les constructions doivent avoir un recul de 6 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées desservant la construction.

Conformément au règlement de la voirie départementale adopté le 4 mars 2016, les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15m par rapport au réseau départemental pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2.

Cette marge de recul étant ramenée à au moins 10m pour les autres voies départementales et à au moins 5m pour les autres voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent avoir un recul de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementée

EMPRISE AU SOL

Pour toutes nouvelles constructions, l'emprise au sol maximale sera limitée à 10% de la surface parcellaire.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris pour animaux autorisés ne peut excéder 4m au faîtage.

La hauteur des annexes autorisées ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder celle du bâti agrandi.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

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

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les récupérations d'eaux pluviales de 1000 litres ou plus, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure (feuillage persistant).

Les clôtures doivent être perméables et ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille....

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives, notamment des plantes exotiques envahissantes, est interdite. Des fiches de reconnaissance des plantes exotiques envahissantes des Hauts-de-France, produites par le Conservatoire Botanique national de Bailleul, sont annexées au présent règlement.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Pour rappel, les défrichements et coupes d'arbres sont soumis à autorisation administrative, sous certaines conditions, notamment des seuils fixés par décret. Le pétitionnaire est invité à consulter les arrêtés suivants (consultables en annexe du présent règlement) :

- Arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2016 fixant les seuils de surface boisée à partir desquels tout défrichement est soumis à une autorisation administrative ;
- Arrêté préfectoral du 31 octobre 2023 fixant les seuils d'autorisation de coupe dans les forêts qui ne présentent pas de garantie de gestion durable et de reconstitution après coupe rase.

ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

PROJET

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et un accès ouvert à la circulation automobile, soit directement, soit par une servitude de passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

La largeur des nouveaux accès véhicules ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable (eau destinée à la consommation humaine)

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

PROJET

PROJET

ANNEXES

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Construction non destinée à accueillir de l'habitation dont la surface est inférieure à 25 m² et la hauteur inférieure à 3,50 mètres.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACE VEGETALISE

La surface éco-aménageable est calculée en fonction du type de surface, chacune étant multipliée par un coefficient de biotope compris entre 0 et 1 :

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N).

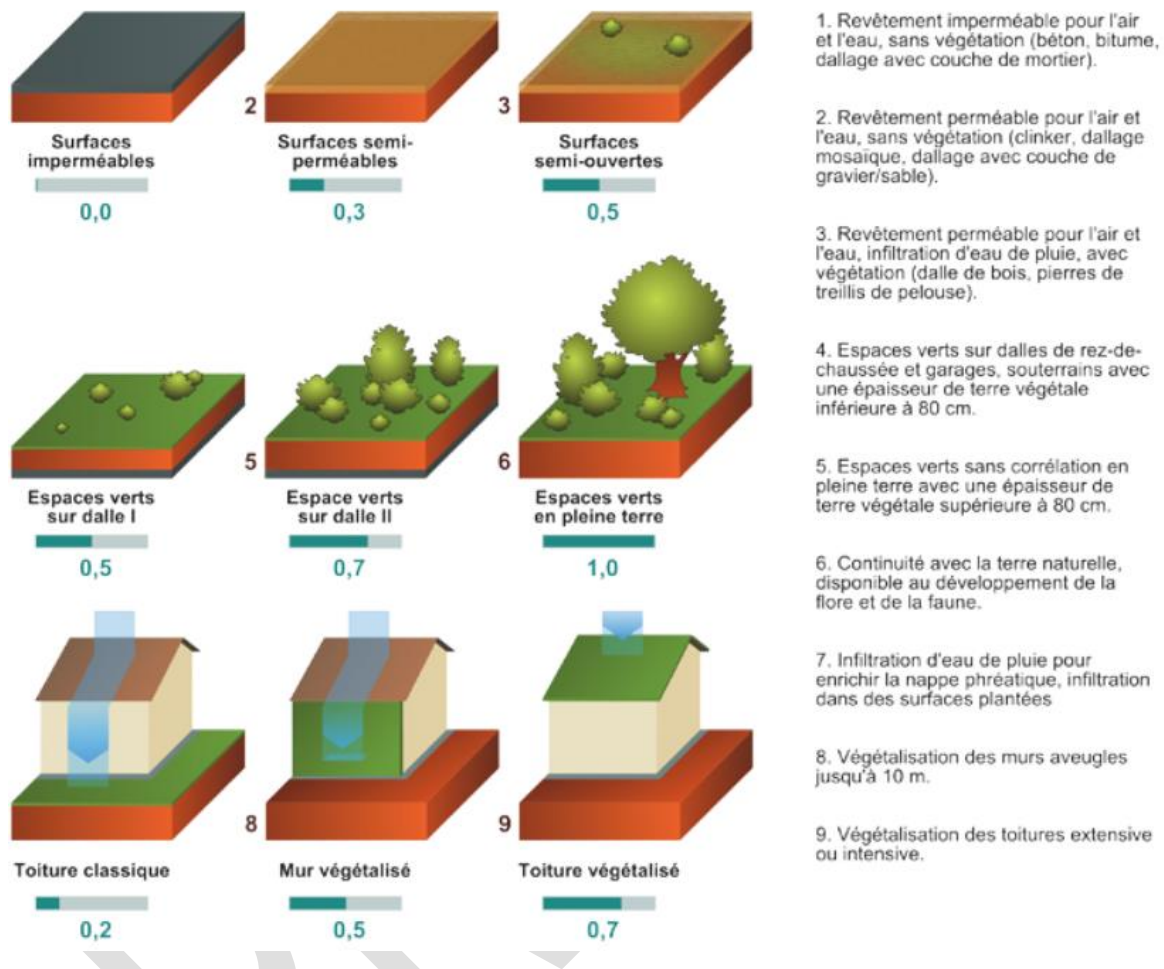


Figure 1 : coefficient de valeur écologique en fonction du type de surface éco-aménagée (Source : ADEME)

EXTENSION :

L'extension est un agrandissement de construction dont la surface de plancher correspondante n'excède pas 30% de la surface de planché de la construction initiale. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FENETRE DE TOIT

Nom générique des ouvertures d'au moins 0,8 m², à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures.

Ainsi, on distingue les fenêtres qui prennent le nom de leur marque déposée et les lucarnes.

La fenêtre de toit « Velux » est de la famille des châssis, c'est-à-dire que c'est une fenêtre en pente, sans couverture (à la différence de la lucarne)

Velux® : marque déposée du groupe Velux-France

Nom de la marque utilisé communément pour désigner une fenêtre de toit en pente.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2 mètres

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a différentes variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage en zinc, lucarne rentrante, ...etc suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle varie selon la hauteur des constructions. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

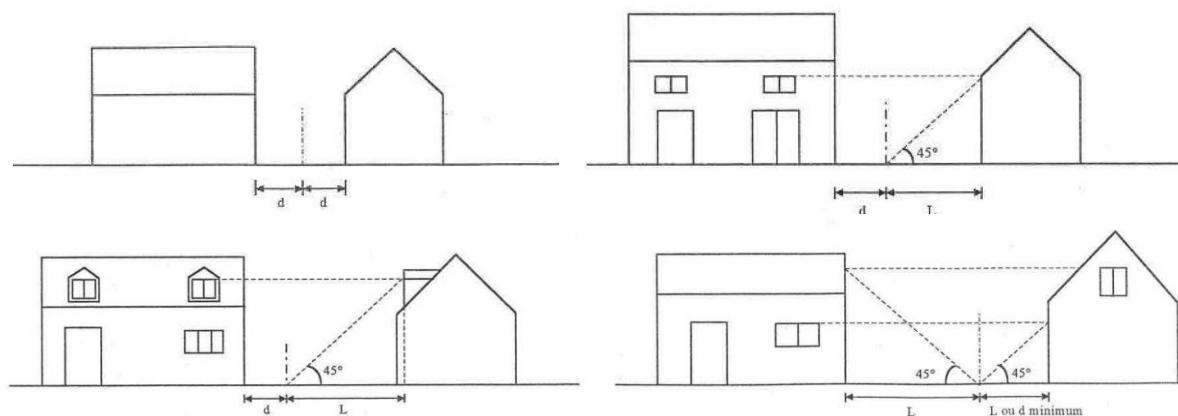
Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue. La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles



OUTEAU

Petite lucarne de ventilation des combles. L'outEAU concerne surtout les couvertures en ardoise, et nécessite un ouvrage de charpente (ce n'est pas le cas des chatières). L'outEAU plat - ou rectangulaire comporte une petite charpente de lucarne rampante, recouverte d'ardoises ainsi que ses jouées ; plus fréquent, l'outEAU triangulaire est une petite lucarne à deux versants ; l'outEAU chapeau-de-gendarme a une ligne de faîte et des pénétrations latérales incurvées.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).