

COMMUNE D'AUX MARAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5.1 : Règlement écrit



ARRET PROJET

Vu pour être annexé à la délibération en date du 25 avril 2017

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	4
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES	6
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	17
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	67
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	76

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 P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

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

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 ou au secteur désigné par les lettres **UA, UD, UH, UI, 1AUh, 2 AUh A, N, Nl, Np**.
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 neuf 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 structuré sur trois sections (3 thématiques) déclinées en neuf sous-sections. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 sous-sections suivantes :

THEMATIQUE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Paragraphe 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 4 : Stationnement

THEMATIQUE 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 2 : 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 :

- Le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour comprendre le contexte général.
- Le règlement graphique qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
 - Les naturels à protéger,
 - Les éléments naturels à créer,
 - Le bâti remarquable et patrimonial à protéger,
 - Les voies et chemins à préserver,
 - Les secteurs de diversité commerciale,
 - Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les réseaux.

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement écrit et le règlement graphique qui l'accompagne, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au sein du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire d'Aux Marais.

ARTICLE 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 (Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Lorsque le projet 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.

Lorsque le projet 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.

Lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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 :

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan de Déplacement Urbain (PDU) du Beauvaisis.

3°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

4°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

5°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

6°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

7°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

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

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) 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....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.113-1 et suivants.

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 à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.424-1 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- article L.424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L.102-13** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- article L.153-8** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- article L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Article L.111-11 : 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.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.151-30 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.151-35 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.4. Implantation des campings aménagement des parcs résidentiels de loisirs, des habitations légères de loisirs, Implantation des habitations légères de loisirs, et installations des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40
- Parcs résidentiels de loisirs R.111-36

- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Articles L.111-15 et L.111-23 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal d'Aux-Marais couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

3.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme

- **UA** : zone urbaine centrale, concentrant le bâti ancien et proposant une mixité des vocations (habitat, équipements, commerces, services, activité)
- **UD** : zone urbaine pavillonnaire à vocation d'habitat, correspondant aux développements urbains successifs autour du noyau originel
- **UH** : zone urbaine identifiant les écarts bâtis isolés (en marge du village principal)
- **UI** : zone urbaine à vocation économique (site actuel de la scierie)

3.2. Les zones à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme

- **1AUh** : zone à urbaniser à vocation Habitat, inscrite dans le prolongement naturel du village. La zone 1 AUh fait l'objet d'une demande de permis d'aménager ; le PLU a tenu compte de cette démarche.
- **2 AUh** : zone à urbaniser à vocation Habitat correspondant à un îlot intra-urbain stratégique. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUh est différée dans le temps et conditionnée par la modification du PLU.

3.3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme

- **A** : zone agricole correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

3.4. La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent des articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme

- **N** : correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

ARTICLE 4

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. Les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger (EBC)



Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le règlement graphique par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds verts, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le règlement graphique par le symbole suivant :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, notamment les articles 4 (volumétrie et implantation des constructions) et 5 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

4.3. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

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.

Ils sont repérés sur le règlement graphique par la trame suivante :



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. 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. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement écrit.

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

4.4. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés sur le règlement graphique :



Conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

ARTICLE 5

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages, d'aménagements et d'équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

ARTICLE 6
TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

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.

ARTICLE 7
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.

ARTICLE 8
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, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 9
CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie.

ARTICLE 10
INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11
PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

L.421-3 : « 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 situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « 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.

Article 12

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité pourra instituer, par délibération, un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Article 13

ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et la réglementation en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999).

ARTICLE 14

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, 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 de surface de plancher 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,..),
- l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas 10% de la surface de plancher avant l'entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois.

ARTICLE 15
LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

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

- Un risque de coulée de boues,
- Un risque d'inondation par débordement de la rivière de l'Avelon,
- Un risque d'inondation par remontées de nappes.

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.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le règlement invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

ARTICLE 16
PRINCIPES POUR LES NORMES DE STATIONNEMENT

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

Chaque emplacement doit être facilement accessible.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain central, qui concentre le bâti ancien de la commune ; la zone se caractérise par une ambiance urbaine spécifique, traditionnelle (matériaux locaux, dominante minérale alimentée par des fronts bâtis continus...).

La zone UA présente une diversité / mixité des occupations du sol. Principalement à vocation d'habitat, elle comprend également des activités de commerce et d'artisanat, des équipements publics et plusieurs sièges d'exploitations agricoles.

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

SOUS-SECTION UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 100 m² de surface de vente
- les bureaux ou entrepôts de plus de 150 m² de surface de plancher sauf en cas de changement de destination d'un bâti existant
- le commerce de gros
- les cinémas
- les constructions à usage industriel
- les centres de congrès et d'exposition
- les exploitations forestières
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UA 2
- les établissements hippiques
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attraction visés par le 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

- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de véhicules visés par le Code de l'Urbanisme
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions et 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 caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire

SOUS-SECTION UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol ; ils sont invités à faire procéder à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour que l'édification d'une construction ne s'accompagne d'aucun désordre.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les nouvelles constructions ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante, et que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole déjà existants.
- Le changement de destination du bâti existant et régulièrement édifié sans augmentation des surfaces et des volumes existants.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, 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.

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les orientations énoncées.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

SOUS-SECTION UA 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

SOUS-SECTION UA 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre), identifiée par le règlement écrit comme élément du patrimoine à protéger
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m².

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Quand elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions (hors débords de toit) sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. La règle s'applique également aux annexes.

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

4.4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- pour l'édification des annexes et des extensions d'une emprise au sol de 30 m², limitée à une seule fois après l'approbation du PLU,
- pour des travaux répondant à des normes d'hygiène et/ou de salubrité.

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

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hormis pour les constructions agricoles limitées à 12 mètres au faîtage.

Pour les annexes indépendantes, la hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

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

SOUS-SECTION UA 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 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'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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.

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre et sable).

Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront s'insérer dans leur environnement immédiat et reprendre les tonalités des enduits des habitations.

L'emploi de la tôle brute est interdit.

Les sous-sols sont interdits. Les habitations doivent présenter un rez-de-chaussée surélevé de 60 cm par rapport au terrain naturel).

b. Fenêtres

En façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges.

La règle ci-dessus ne concerne pas les portes de garage et les baies vitrées.

c. Toitures

Les toits terrasse sont autorisés à condition d'être végétalisés. La règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, à l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas et des abris de jardin.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques, soit en ardoise de teinte bleue.

Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles sont le brun, le rouge-brun. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge brun, couleur ardoise).

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter des tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

d. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux, en claustras divers sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs pleins réalisés soit en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit en pierre calcaire.
- de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade (fer, bois, PVC, alu).
- de lys.

Les matériaux destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, ton sable) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

e. Autres

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

5.3 Patrimoine bâti et paysager d'intérêt local (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis recensés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, 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.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les espaces publics (places communales) recensées au règlement graphique sont protégées en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les arbres de hautes tiges présents sur le terrain seront préservés, sauf motif sécuritaire et/ou phytosanitaire. Aucune construction, autre que des équipements publics, ne peut y être implantée. L'entretien régulier des espaces verts et des boisements est autorisé. L'abattage des arbres est autorisé à condition de répondre à des exigences sécuritaires et/ou phytosanitaires.

5.4 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 de matériaux renouvelables, 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'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

SOUS-SECTION UA 6

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

La surface éco-aménageable (non imperméabilisée) doit représenter au moins 40% des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies. Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

L'utilisation des essences invasives (bambou, thuya) est interdite.

SOUS-SECTION UA 7

STATIONNEMENT

7.1 Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

7.2 Normes de stationnement

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

- En cas de changement de destination à vocation d'habitat : **2 places de stationnement** par logement + **1 place de stationnement** par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION UA 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

Tout accès est interdit sur le chemin des Aulnes et le chemin de la Marnière.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes.

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

8.2 Voies

RAPPEL : Au sens du Code de l'Urbanisme, une voie est une infrastructure aménagée, carrossable en tout temps.

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 pour le ramassage des ordures ménagères.

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

SOUS-SECTION UA 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

9.2. Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation 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 par le Code de l'Urbanisme.

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

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées 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 (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne...).

9.4. Raccordement aux réseaux téléphonique, électronique, de télédiffusion et de gaz

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent, sur le terrain d'assiette de l'opération, être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

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

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine à dominante pavillonnaire.

La zone UD englobe les développements pavillonnaires successifs du village ; ces derniers se démarquent par une trame bâtie assez lâche (densité bien inférieure à celle du reste du centre-bourg). La vocation Habitat domine largement en zone UD.

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

SOUS-SECTION UD 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 100 m² de surface de vente,
- les constructions à usage industriel,
- les entrepôts,
- les cinémas,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les exploitations forestières,
- les exploitations agricoles,
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UD 2,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue par le du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attraction visés par le 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,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme,
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue par le Code de l'urbanisme,

- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés ou à des aménagements rendus nécessaires pour assurer une gestion efficace des eaux (merlon...) ou pour lutter contre les risques,
- les dépôts de véhicules visés par le Code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et 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 caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire

SOUS-SECTION UD 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de risque, de nuisance pour les riverains et que les flux de circulation engendrés par l'activité ne soient pas de nature à créer des dysfonctionnements (flux de circulation...).
- Les professions libérales à condition d'occuper une partie de la construction à usage d'habitation.
- 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.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

SOUS-SECTION UD 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SOUS-SECTION UD 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

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

Les 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.

Les constructions nouvelles autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la route départementale n°981.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au-moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m².

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations énoncées.

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les 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.

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées. Toutefois, les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. La marge de 3 m par rapport aux limites séparatives s'applique également aux extensions des constructions existantes.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Les 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.

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions (hors débords de toit) sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. La règle s'applique également aux annexes.

4.4. L'emprise au sol des constructions

Les 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.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

4.5. Hauteur des constructions

Les 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.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les annexes indépendantes, la hauteur maximale est limitée à 5 mètres au faîtage.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

SOUS-SECTION UD 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les 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.

5.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article R111-27 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'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre et sable).

Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront s'insérer dans leur environnement immédiat et reprendre les tonalités des enduits des habitations.

L'emploi de la tôle brute est interdit.

Les sous-sols sont interdits. Les habitations doivent présenter un rez-de-chaussée surélevé de 60 cm (vide-sanitaire, radier) par rapport au terrain naturel.

b. Toitures

Les toits terrasse sont autorisés à condition d'être végétalisés. La règle ne s'applique pas aux abris de jardin, aux annexes et aux constructions à usage d'activités autorisées.

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, à l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas et des abris de jardin.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques, soit en ardoise de teinte bleue.

Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles sont le brun, le rouge-brun. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge brun, couleur ardoise).

c. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux, en claustras divers sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs pleins réalisés soit en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit en pierre calcaire.
- de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade (fer, bois, PVC, alu).
- de lys.

Pour les autres clôtures, l'édification de mur plein est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, ton sable) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

d. Autres

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être soit placées en des lieux peu visibles de la voie publique, soit masquées par un rideau de verdure.

5.3 Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis recensés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, 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.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

5.4 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 de matériaux renouvelables, 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'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

SOUS-SECTION UD 6

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

La surface éco-aménageable (non imperméabilisée) doit représenter au moins 40% des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies. Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

L'utilisation des essences invasives (bambou, thuya) est interdite.

SOUS-SECTION UD 7

STATIONNEMENT

7.1 Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

7.2 Normes de stationnement

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : **2 places de stationnement par logement.**
- En cas de changement de destination à vocation d'habitat : **2 places de stationnement par logement + 1 place de stationnement** par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION UD 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

Tout accès est interdit sur le chemin de la Planche, le chemin rural n°34 dit chemin de l'Eglise.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes.

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les accès doivent être compatibles avec les orientations énoncées.

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

8.2 Voies

RAPPEL : Au sens du Code de l'Urbanisme, une voie est une infrastructure aménagée, carrossable en tout temps.

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 pour le ramassage des ordures ménagères.

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

SOUS-SECTION UD 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

9.2. Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation 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 par le Code de l'Urbanisme.

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

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées 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 (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne...).

9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent, sur le terrain d'assiette de l'opération, être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

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

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UH

La zone UH correspond aux deux écarts bâtis, isolés géographiquement du bourg principal.

La zone UH accueille du bâti aux morphologies et implantations mixtes (bâti ancien, bâti pavillonnaire). Les vocations dominantes observées en zone UH sont l'habitat, les activités agricole et artisanale.

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

SOUS-SECTION UH 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les commerces,
- les activités de service,
- les bureaux ou entrepôts,
- les activités des secteurs secondaire et tertiaire,
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à l'exception de celles autorisées en UH 2,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attraction visés par le 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,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue par le Code de l'urbanisme,
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés,
- les dépôts de véhicules visés par le Code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les constructions et 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 caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

SOUS-SECTION UH 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- la construction, l'adaptation, et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, chambre d'hôtes, vente de produits de la ferme,...) dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole,
- l'extension des bâtiments existants à usage d'activité,
- sur les parcelles accueillant déjà une construction régulièrement édifiée : les extensions et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 50 m².

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

SOUS-SECTION UH 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SOUS-SECTION UH 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

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

Les 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.

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la route départementale n°981.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou à 50 m².

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les 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.

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. La marge de 3 m par rapport aux limites séparatives s'applique également aux extensions des constructions existantes.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Les 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.

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions (hors débords de toit) sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. La règle s'applique également aux annexes (garages compris).

4.4. L'emprise au sol des constructions

Les 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.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

4.5. Hauteur des constructions

Les 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.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour les nouvelles constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les annexes indépendantes autorisées, la hauteur maximale est limitée à 5 mètres au faîtage.

Pour les extensions des constructions, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

SOUS-SECTION UH 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 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'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre et sable).

Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront s'insérer dans leur environnement immédiat et reprendre les tonalités des enduits des habitations.

L'emploi de la tôle brute est interdit.

Les sous-sols sont interdits. Les habitations doivent présenter un rez-de-chaussée surélevé de 60 cm par rapport au terrain naturel).

b. Toitures

Les toits terrasse sont autorisés à condition d'être végétalisés. La règle ne s'applique pas aux abris de jardin, aux annexes et aux constructions à usage d'activités autorisées.

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, à l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas et des abris de jardin.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques, soit en ardoise de teinte bleue.

Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles sont le brun, le rouge-brun. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge brun, couleur ardoise).

c. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux, en claustras divers sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs pleins réalisés soit en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit en pierre calcaire.
- de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade (fer, bois, PVC, alu).
- de lys.

Pour les autres clôtures, l'édification de mur plein est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, ton sable) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

d. Autres

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être soit placées en des lieux peu visibles de la voie publique, soit masquées par un rideau de verdure.

5.3 Patrimoine bâti et naturel d'intérêt local (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis recensés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, 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.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

5.4 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 de matériaux renouvelables, 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'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

SOUS-SECTION UH 6

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

La surface éco-aménageable (non imperméabilisée) doit représenter au moins 40% des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies. Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

L'utilisation des essences invasives (bambou, thuya) est interdite.

SOUS-SECTION UH 7

STATIONNEMENT

7.1 Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

7.2 Normes de stationnement

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : **2 places de stationnement par logement.**

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.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION UH 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

Tout accès est interdit sur la rue des Champs.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes.

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

8.2 Voies

RAPPEL : Au sens du Code de l'Urbanisme, une voie est une infrastructure aménagée, carrossable en tout temps.

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 pour le ramassage des ordures ménagères.

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

SOUS-SECTION UH 9

DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

9.2. Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation 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 par le code de l'urbanisme.

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

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées 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 (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne...).

9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent, sur le terrain d'assiette de l'opération, être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

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

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UI

La zone UI identifie la zone artisanale accueillant l'actuel site de la scierie, liée à l'activité d'exploitation forestière du bois de Belloy.

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

SOUS-SECTION UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles précisées dans la sous-section UI 2.

SOUS-SECTION UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de ne pas apporter de nuisances, de déséquilibres aux milieux naturels voisins :

- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage de services,
- les constructions à usage de bureaux,
- les sites de stockage de matériaux,
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées,
- les équipements d'intérêt collectif et les services publics (constructions, ouvrages, installations).

SOUS-SECTION UI 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SOUS-SECTION UI 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'une 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 ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la route départementale n°981.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- pour les sites de stockage de matériaux, les bâtiments ou locaux techniques nécessaires aux activités autorisées.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où cela n'a pas pour effet de réduire le recul initial.

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des espaces de stockage, les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le règlement graphique.

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

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

Non réglementé.

4.4. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

SOUS-SECTION UI 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 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'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

L'emploi de la tôle non peinte est interdit.

Les tonalités des matériaux utilisés doivent être dénuées de toute agressivité et en harmonie avec le contexte environnant.

b. Toitures

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise).

c. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

SOUS-SECTION UI 6

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

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. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies. Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

L'utilisation des essences invasives (bambou, thuya) est interdite.

SOUS-SECTION UI 7

STATIONNEMENT

7.1 Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

7.2 Normes de stationnement

Il est demandé la création d'1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface au sol créée.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION UI 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

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

8.2 Voies

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.

SOUS-SECTION UI 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

9.2. 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.

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées 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 (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne...).

9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent, sur le terrain d'assiette de l'opération, être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

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

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUH

La zone 1 AUh est une zone d'extension future, à vocation d'habitat, vouée à répondre au développement urbain du bourg sur le court terme.

La zone 1 AUh s'inscrit dans le prolongement naturel de l'enveloppe agglomérée ; elle présente l'avantage de terminer la lisière Sud du bourg.

Dans un souci de cohérence urbaine, la zone 1 AUh est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour information, le site fait l'objet d'un permis d'aménager en cours d'instruction.

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

SOUS-SECTION 1AUH 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les entrepôts,
- les commerces et activités de service,
- les bureaux,
- les cinémas,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les exploitations forestières,
- les exploitations agricoles,
- les groupes de garages individuels,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les établissements hippiques,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue par le du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attraction visés par le 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,

- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme,
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue par le Code de l'urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés,
- les dépôts de véhicules visés par le Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et 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 caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire

SOUS-SECTION 1AUH 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés.

SOUS-SECTION 1AUH 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SOUS-SECTION 1AUH 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

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

Les 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.

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au-moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m².

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations énoncées.

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les 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.

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées. Toutefois, les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. La marge de 3 m par rapport aux limites séparatives s'applique également aux extensions des constructions existantes.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Les 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.

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions (hors débords de toit) sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. La règle s'applique également aux annexes.

4.4. L'emprise au sol des constructions

Les 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.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

4.5. Hauteur des constructions

Les 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.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les annexes indépendantes, la hauteur maximale est limitée à 5 mètres au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

SOUS-SECTION 1AUH 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les 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.

5.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article R111-27 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'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

5.2 Aspect des constructions

a) Aspect extérieur

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre et sable).

L'emploi de la tôle brute est interdit.

Les sous-sols sont interdits. Les habitations doivent présenter un rez-de-chaussée surélevé de 60 cm (vide-sanitaire, radier) par rapport au terrain naturel.

b) Toitures

Les toits terrasse sont autorisés à condition d'être végétalisés. La règle ne s'applique pas aux abris de jardin, aux annexes et aux constructions à usage d'activités autorisées.

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, à l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas et des abris de jardin.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques, soit en ardoise de teinte bleue.

Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles sont le brun, le rouge-brun. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

b) Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux, en claustras divers sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs pleins réalisés soit en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit en pierre calcaire.
- de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade (fer, bois, PVC, alu).
- de lys.

Pour les autres clôtures, l'édification de mur plein est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, ton sable) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

c) Autres

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être soit placées en des lieux peu visibles de la voie publique, soit masquées par un rideau de verdure.

5.4 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 de matériaux renouvelables, 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'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

SOUS-SECTION 1AUH 6

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

La surface éco-aménageable (non imperméabilisée) doit représenter au moins 40% des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies. Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

L'utilisation des essences invasives (bambou, thuya) est interdite.

SOUS-SECTION 1AUH 7

STATIONNEMENT

7.1 Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

7.2 Normes de stationnement

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

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 ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION 1AUH 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes.

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

8.2 Voies

RAPPEL : Au sens du Code de l'Urbanisme, une voie est une infrastructure aménagée, carrossable en tout temps.

Le principe de voirie principale énoncé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit être respecté.

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.

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

SOUS-SECTION 1AUH 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

9.2. Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation 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 par le Code de l'Urbanisme.

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

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées 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 (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne...).

9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent, sur le terrain d'assiette de l'opération, être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

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

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE 2AUH

La zone 2 AUh est une zone d'extension future à vocation d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la modification du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'un îlot intra-urbain inscrit le long de la RD 981 et de la rue des Prés, pour lequel l'urbanisation nécessitera un renforcement des réseaux et des aménagements routiers sécuritaires.

Les modalités d'occupation de la zone seront précisées à l'occasion de la modification du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, dans un souci de cohérence du futur projet urbain, la zone 2 AUh fait l'objet de premières Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

SOUS-SECTION 2AUH 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation du sol est interdite, dans l'attente d'une procédure ultérieure de modification du PLU.

SOUS-SECTION 2AUH 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La modification par 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 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.

SOUS-SECTION 2AUH 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2AUH 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2AUH 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2AUH 6

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

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2AUH 7

STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION 2AUH 8

DESSERTTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2AUH 9

DESSERTTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

PARTIE 4

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.

La zone A couvre les vastes assises agricole qui influencent toute la moitié Est du territoire communal.

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

SOUS-SECTION A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SOUS-SECTION A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Exploitations agricoles et forestières

- 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 (CUMA) agréées
- L'extension des bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- La construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole.
- Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

Autres occupations et utilisations du sol

- Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition que leur surface au sol n'excède pas 50 m².

- 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 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.

SOUS-SECTION A 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

SOUS-SECTION A 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la route départementale n°981.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieur à 6 mètres le long des voies carrossables.

Ces dispositions ne s'appliquent 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 bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs,...).

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

La disposition 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.

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

Non réglementé

4.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

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

La hauteur des constructions à usage agricole autorisées ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

SOUS-SECTION A 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 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'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

Pour les bâtiments agricoles autorisés

Les bâtiments à usage agricole devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, ardoise, rouge orangé),
- soit en bac acier de teinte ardoise ou rouge orangé,
- soit en bois,
- soit en matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre et sable).

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre et sable).

Les sous-sols sont interdits. Les habitations doivent présenter un rez-de-chaussée surélevé de 60 cm (vide-sanitaire, radier) par rapport au terrain naturel.

b. Toitures

Les toits terrasse sont autorisés à condition d'être végétalisés. La règle ne s'applique pas aux abris de jardin, aux annexes et aux constructions à usage d'activités autorisées.

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Pour les bâtiments agricoles autorisés

La pente des toitures des bâtiments d'activité autorisés doit être comprise entre 12° et 20° sur l'horizontale.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise, brun).

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, à l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas et des abris de jardin.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques, soit en ardoise de teinte bleue.

Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles sont le brun, le rouge-brun. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

c. Clôtures

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

5.3 Patrimoine bâti ou paysager d'intérêt local (article L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (église, monument aux morts et calvaires), repérés au document graphique, 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 et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Dans les espaces paysagers à protéger, repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

SOUS-SECTION A 6

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies. Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

L'utilisation des essences invasives (bambou, thuya) est interdite.

SOUS-SECTION A 7

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle.

Les habitations autorisées dans la zone devront prévoir au minimum 2 places de stationnement par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION A 8

DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage dont les caractéristiques répondent à la destination de la construction et à son importance.

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

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

Les dispositions ne s'appliquent pas :

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

8.2 Voies

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.

SOUS-SECTION A 9

DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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 sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions 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.

9.2. Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation 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. 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.

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées 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 (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne...).

PARTIE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

VOCATION GENERALE DE 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 identifie à la fois, le couloir naturel de la vallée de l'Avelon, ainsi que le vaste massif boisé du Belloy. Toute la partie Ouest du territoire est appréhendée sous un classement naturel et forestier.

Deux secteurs sont distingués au sein de la zone N :

- le secteur Np, inscrit au lieu-dit le Château Bleu, qui affiche une vocation d'espace naturel public voué à l'accueil d'aménagements légers, de loisirs. Il s'agit d'un espace vert semi-ouvert et boisé, à caractère humide, situé au cœur du village. La commune souhaite valoriser ce secteur, tel un espace fédérateur à l'échelle du village.
- le secteur Nl qui identifie le site d'étangs de pêche situé en limite Nord-Ouest du territoire communal.

Pour rappel, il est à noter l'application en zone naturelle, des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Avelon ; il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose aux dispositions du PLU.

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

SOUS-SECTION N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone N, les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Avelon s'appliquent.

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article N2.

SOUS-SECTION N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans toute la zone N, les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Avelon s'appliquent.

Sont autorisés dans toute la zone :

- 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.

Sont autorisés en zone N, à l'exception des secteurs NL et Np :

- Les abris pour animaux à condition qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum et que leur emprise au sol n'excède pas 25 m².

Sont autorisés dans le secteur NL :

- Les constructions nécessaires à l'activité de loisirs existante dont l'emprise au sol n'excède pas 25 m² et à condition de ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels.

- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Sont autorisés dans le secteur Np :

- Les aménagements légers de loisirs (banc, table, parcours de santé, boulo-drome, aire de jeux...) à condition de respecter le contexte naturel du secteur et ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels.

SOUS-SECTION N 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

SOUS-SECTION N 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 m des berges de l'Avelon.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés (EBC).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

SOUS-SECTION N 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Dans le secteur NL :

Les constructions autorisées doivent être réalisées en bois de manière à s'insérer au mieux dans leur environnement immédiat.

SOUS-SECTION N 6

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

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies. Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

L'utilisation des essences invasives (bambou, thuya) est interdite.

SOUS-SECTION N 7

STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION N 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

SOUS-SECTION N 9
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation générant 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 individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

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 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 (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne...).

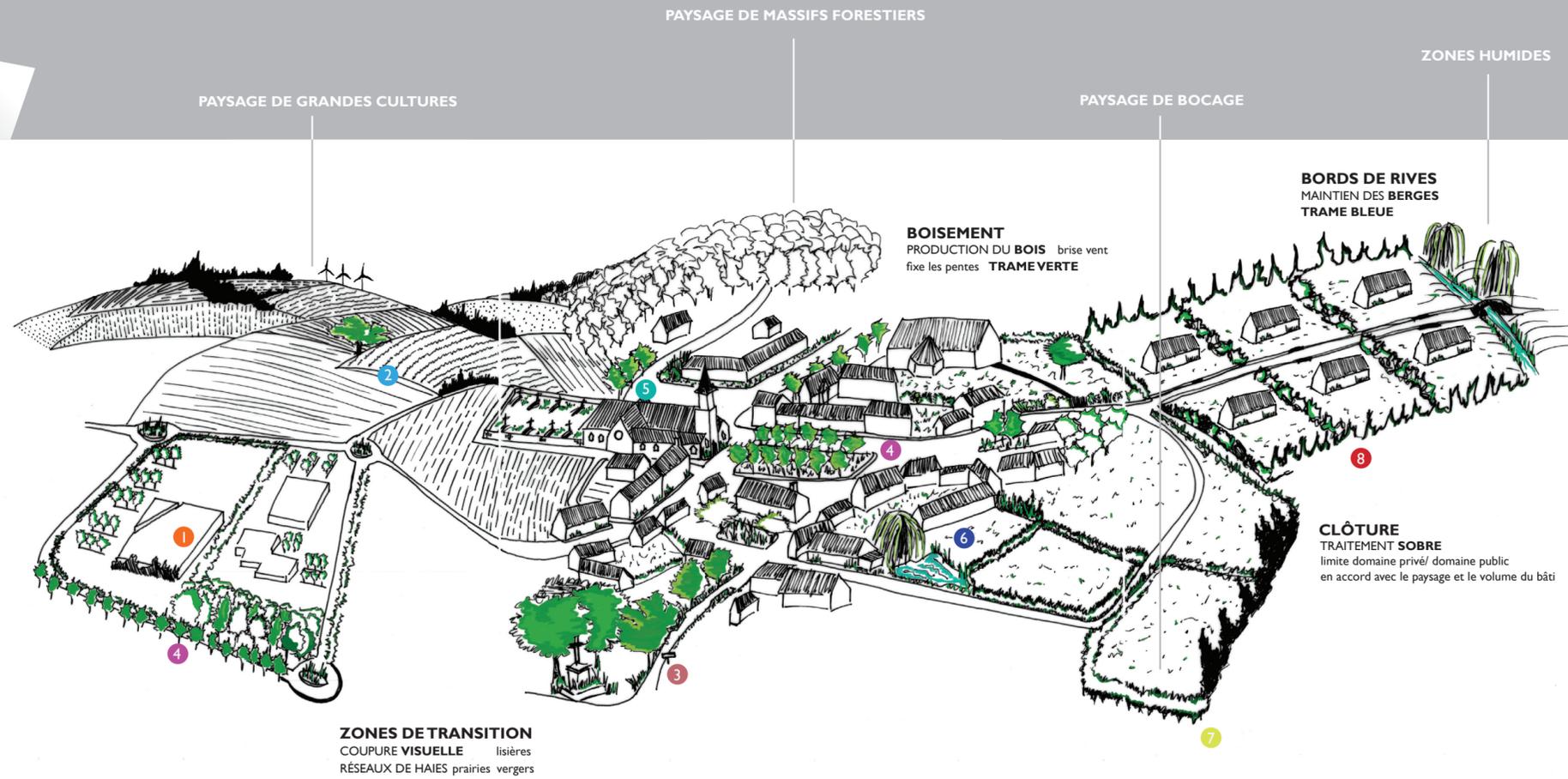
ANNEXES

QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Un projet d'aménagement paysager fait partie d'un ensemble de plus grande échelle intégrant l'espace bâti, l'environnement, le petit patrimoine...

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global de la commune. Quelles sont les particularités qui marquent son identité et son caractère individuel qui le rend attirant ? Quelle est l'ambiance générale désirée ? Quels sont les points noirs à estomper ou résorber ? Au contraire quels espaces souhaite-t-on conserver ou mettre en valeur ?...

Autant de questions préalables indispensables pour apporter de la cohérence à l'aménagement final.



QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

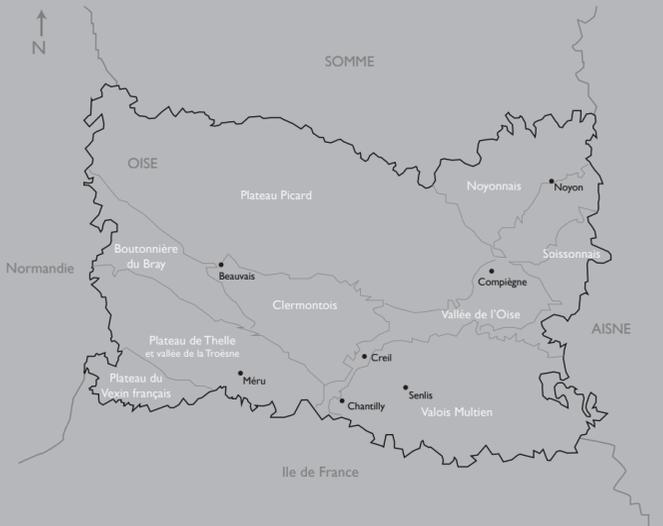
Le végétal n'est pas un élément inerte. C'est un être vivant qui évolue, se transforme, et sur lequel on porte un regard changeant au gré des saisons, des modes ou des évolutions techniques.

Certains végétaux utilisés dans des projets anciens peuvent aujourd'hui paraître inadaptés, comme le sont souvent les conceptions de ces espaces dont la forme et/ou la fonction ne correspondent plus aux exigences actuelles.

Ainsi, décideurs et concepteurs sont appelés à relever un double défi : celui de moderniser et d'adapter des aménagements existants devenus obsolètes et celui de concevoir des espaces d'aujourd'hui avec une vision durable sur le long terme.

Le végétal, utilisé à bon escient, est un outil indispensable pour répondre à ces défis.

Cette brochure est un guide simple pour une bonne utilisation du végétal, aussi bien dans les nouveaux projets que dans la réhabilitation d'anciens espaces.



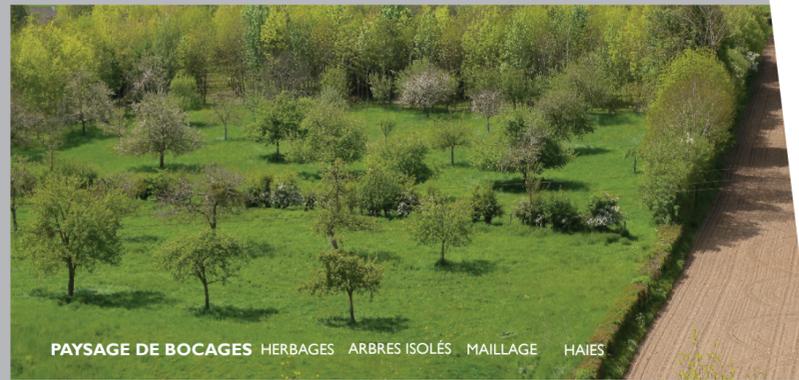
L'Oise est structurée par neuf régions naturelles où s'expriment ses paysages identitaires.



PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS FORÊTS DOMANIALES BOISEMENTS PRIVÉS



PAYSAGE DE GRANDES CULTURES VASTES ÉTENDUES CULTIVÉES OUVERTES



PAYSAGE DE BOCAGES HERBAGES ARBRES ISOLÉS MAILLAGE HAIES



PAYSAGE DE VALLÉES ZONES HUMIDES BOISEMENTS RIPISYLVE



QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

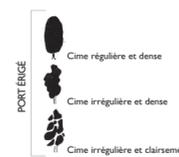
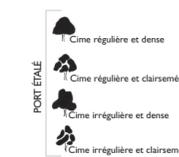
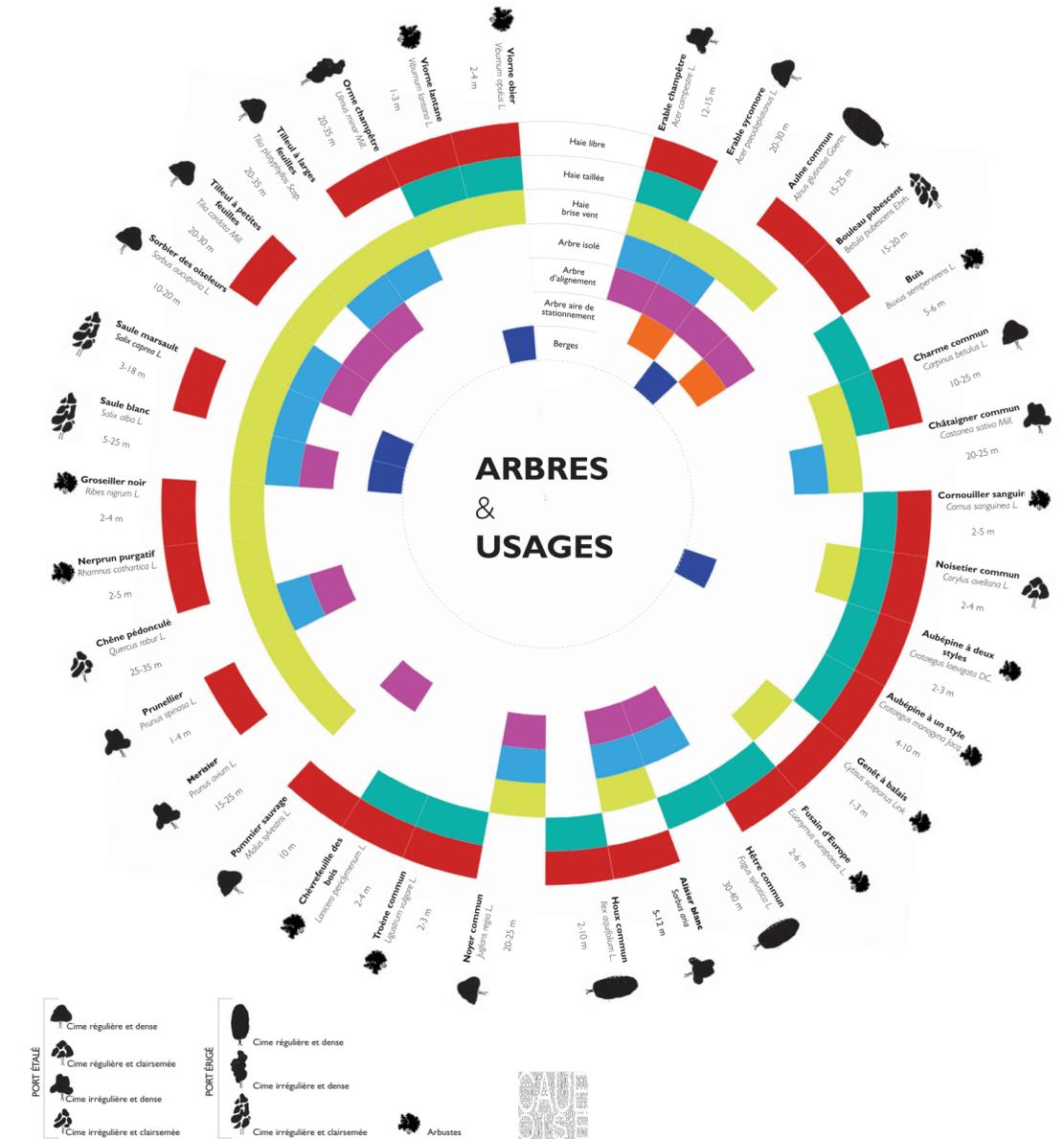
Document réalisé par le CAUE de l'Oise

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

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE L'OISE

4 rue de l'Abbé du Bos, 60000 BEAUVAIS
03 44 82 14 14
caue60@wanadoo.fr

www.caue60.com



Arbustes



Novembre 2013

↳ L'AMÉNAGEMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL POUR AGRÉMENTER LE SITE :

L'exploitation agricole : c'est un ensemble comprenant des bâtiments, des accès, des annexes et souvent l'habitation de l'exploitant. L'accompagnement végétal participe à l'intégration paysagère tout en agrémentant le cadre de vie de l'exploitant. La réalisation de plantations permet de "raccrocher les nouvelles constructions au bâti ancien et de recréer un site harmonieux et agréable à vivre.

• Chemin d'accès et aire de manœuvre :

Il est préférable de créer deux chemins d'accès, l'un desservant l'habitation et le second les bâtiments d'exploitation. Il doit être solide et étudié pour gérer les évacuations d'eaux pluviales et le passage d'engins. Il sera réalisé de façon à délimiter la partie vouée à la circulation et la partie végétale.

• Les annexes (ou volumes secondaires) :

Elles font partie intégrante de l'exploitation et de l'impact paysager du site. L'exploitation est en mutation permanente. Cependant, il faut éviter la multiplicité d'ajouts, d'annexe aux volumétries et matériaux disparates, et masquer les éléments peu valorisants, mais également établir une liaison entre les nouveaux bâtiments et le reste du corps de ferme en évitant de donner l'impression de pièce rapportée.

• Les stockages :

Les activités agricoles engendrent le stockage de produits peu valorisants tel qu'effluents, pneus, emballages divers. Ces lieux de stockage ne doivent pas être visibles des axes de communication : un endroit de stockage doit être aménagé pour l'ensemble de vos déchets d'activités, que vous pouvez triés en attendant d'être recyclés.

• Maintenir ou recréer un écran de verdure :

Une haie brise-vent ou une plantation de bosquets d'arbres et arbustes, composées d'essences locales, permet d'intégrer le bâtiment dans son environnement en filtrant le regard. Elle peut protéger celui-ci du vent et participe au maintien de la richesse de la biodiversité.

Les abords

Délimiter la zone bâtie des parcelles avoisinantes avec une clôture ou une haie. Cela permet de séparer le privé de l'activité agricole tout en protégeant l'exploitation des actes de malveillance. Si le second plan est composé d'une prairie, elle peut également être plantée de quelques arbres fruitiers.

Qui contacter ?



Les éléments de stockage telles que les cellules sont particulièrement visibles de loin, lorsqu'elles sont de couleurs claires, préférez celles se rapprochant de la teinte du toit du bâtiment sur lequel elles s'appuient. Il en est de même pour le stockage de balles enrubbannées recouvertes de plastique blanc, pensez à les stocker à l'arrière des bâtiments ou derrière une haie et préférez les bâches de teinte vert olive ou noire.

SERVICE BÂTIMENTS D'ELEVAGE

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'AINES	03 23 22 50 78
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MARNE	03 26 64 95 02
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU NORD	03 27 47 57 06
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'OISE	03 44 11 44 57
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU PAS-DE-CALAIS	03 21 60 57 56
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA SOMME	03 22 33 69 93
INSTITUT DE L'ELEVAGE	04 92 72 33 57
LES CAUE DU TERRITOIRE RÉFÉRENT CAUE 02	03 23 79 00 03



Bâtiment agricole et paysage : Bien réussir leur intégration

La concentration et l'agrandissement des élevages d'une part et les évolutions réglementaires et techniques d'autre part, suscitent des besoins de bâtiments agricoles performants et de grandes dimensions. Ceci provoque une rupture avec le bâti ancien et un fort impact sur le paysage. Il est possible malgré tout de réussir leur intégration tout en alliant modernité et qualité de réalisation. Quelques éléments vous sont proposés ci-après pour guider votre réflexion au moment de l'élaboration du projet : choix du terrain, implantation du bâtiment, forme et volume, couleur et traitement des espaces extérieurs.

↳ BIEN PENSER LE LIEU D'IMPLANTATION :

Avant de décider de l'implantation d'un nouveau bâtiment, il faut analyser les composantes du paysage dans lequel il viendra s'inscrire, et ce à différentes échelles. L'exploitation agricole ne se résume pas au parc bâtiments, c'est un ensemble comprenant des accès, des annexes et souvent l'habitation de l'exploitant. Il est donc nécessaire d'observer et de comprendre les caractéristiques du site en ayant une vision qui doit se faire de la plus éloignée à la plus rapprochée.

Observation à l'échelle du paysage local : D'où voit-on le siège de l'exploitation ?

Depuis les axes routiers, depuis la vallée voisine ou depuis la colline en face....

• **Le relief** peut avoir des conséquences très fortes. Il faut éviter la construction en ligne de crête pour limiter l'impact visuel et plutôt suivre les courbes de niveau pour faciliter l'intégration dans le paysage. Un positionnement

perpendiculaire à la pente oblige d'importants travaux de terrassement. Il est nécessaire dans tous les cas après travaux de redonner l'aspect naturel du terrain.

• **Le bâti** : Quels types de bâtiments rencontre-t-on autour de la ferme ? S'agit-il d'un habitat groupé, traditionnel ? Se trouve-t-on à proximité d'un village, d'un hameau, ou au contraire sommes-nous en site isolé ?

Que ce soit à l'entrée d'un village ou au milieu de celui-ci, il faudra privilégier la continuité avec les constructions existantes, être vigilant quant aux proportions, à la composition architecturale et aux matériaux utilisés.

• **L'environnement végétal** : Le végétal joue un rôle prépondérant dans la composition du paysage lointain ou proche. Il faut veiller à le préserver, voire le compléter si nécessaire, en s'inspirant des espèces locales, du maillage existant (haie libre, basse, arbres ou arbustes conduits en cépée ou non, verger...)

Observation à l'échelle de la parcelle :
Du coin de la rue, du bord de la parcelle que voit-on ?



• **Volume et forme** : Les bâtiments agricoles deviennent de plus en plus volumineux.

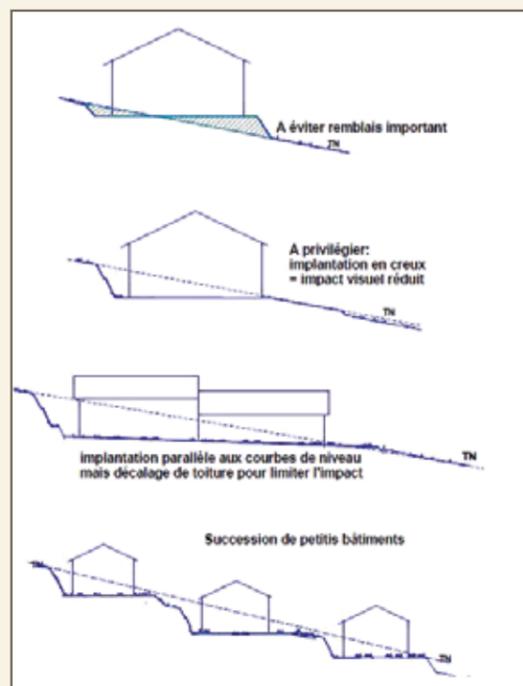
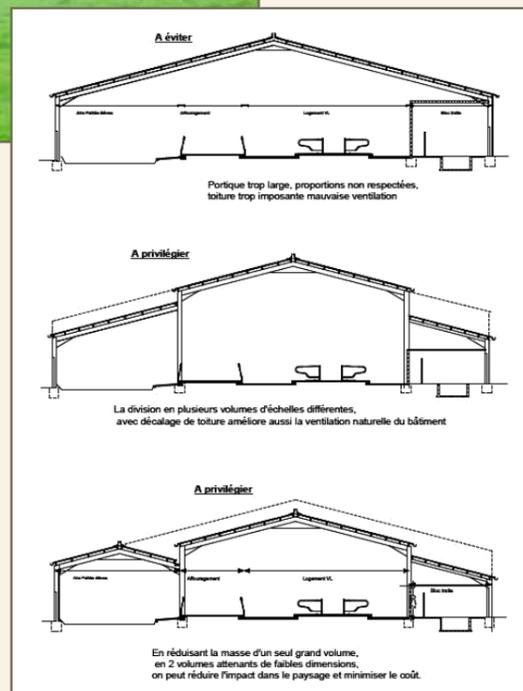
Pourtant, la taille d'un bâtiment est avant tout définie par l'activité qu'il abrite. Il est donc possible de jouer sur la forme et le volume pour réduire l'impact visuel et diminuer l'effet de masse. En effet, le bâtiment peut être traité avec des éléments de tailles différentes et être divisé en plusieurs volumes selon sa fonctionnalité (salle de traite, stabulation, stockage).

• **L'adaptation au sol** : l'adaptation au sol et à la végétation existante sont des éléments importants à prendre en compte. La construction devra être réalisée au plus près du sol naturel en réduisant le plus possible les mouvements de terrain et en étudiant l'impact sur la gestion des eaux souterraines et des eaux de surface.

• **L'implantation** : doit prendre en compte l'organisation générale de l'activité agricole. Il faut éviter d'occuper le centre de la parcelle et réfléchir à d'éventuelles extensions possibles dans le futur. Lorsque la propriété foncière le permet et dans la limite du respect de la réglementation en vigueur (documents d'urbanisme, RSD, ICPE), il est préférable d'implanter un bâtiment au plus près de l'exploitation pour ne pas créer de dispersion du bâti ou mitage.

• **Orientation** : Pour un bâtiment d'élevage la ventilation et l'ambiance au niveau de la stabulation dépendent de son orientation. Pour un bâtiment fermé, le faîtiage doit être sur l'axe Sud-Ouest, Nord-Est pour avoir une des grandes façades exposée aux vents dominants. Pour un bâtiment semi-ouvert c'est l'inverse.

• **Les façades** : On peut également casser le volume général du bâtiment en jouant sur le rythme des façades, en créant des ouvertures qui donnent des effets d'ombre et de lumière, en travaillant avec deux types de matériaux (bardage bois et soubassement en parpaings ou plaques béton). Il faut surtout éviter les rythmes verticaux de couleurs différentes (bardage métallique) qui amplifient la hauteur, ou les bandes de rives de teintes vives.



LES MATÉRIAUX ET LA COULEUR COMME FACTEUR D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

> Les soubassements :

La partie basse des bâtiments agricoles est souvent réalisée avec des plaques de béton ou en maçonnerie de parpaings enduits. L'impact du soubassement dépend de sa hauteur qui sera limitée au strict nécessaire. Les recommandations évoquent une proportion de soubassement de 1/4 à 1/3 de la hauteur du long pan.

Pour la couleur du soubassement on cherchera à se rapprocher des teintes du bâti local.

> Les bardages :

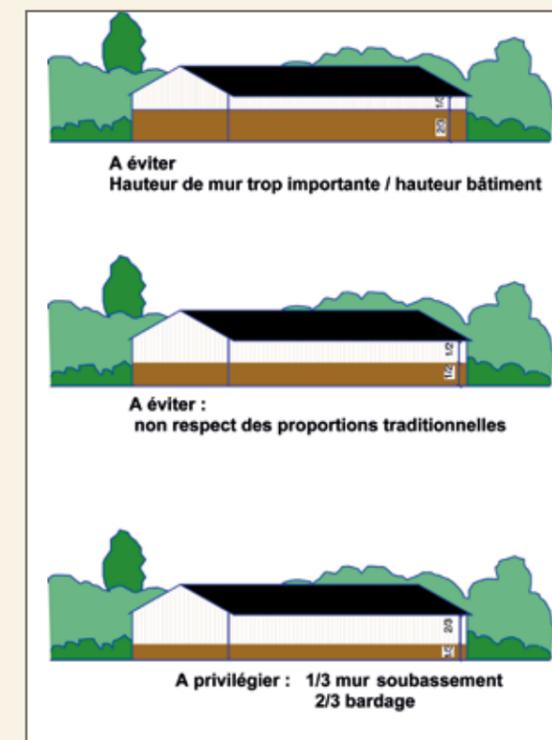
Vue de loin, la couleur des matériaux doit permettre de fondre le bâti avec le paysage : présence de prairie, bois, parcelle cultivée ou bâti existant.

Suivant les endroits où l'on se situe, on pourra privilégier le bois qui s'intègre de façon naturelle dans le paysage. Matériaux économiques, il est possible de varier les styles de pose selon que l'on désire un bardage ajouré ou étanche, vertical ou horizontal.

Un traitement de classes 3 ou 4 confère au bois une grande durabilité, sans nécessité d'entretien. Au fil du temps, les planches vont se patiner et prendre une teinte foncée.

Dans le cas de bardage métallique, on choisira une teinte mate tel que bleu ardoise (RAL 5008) ou vert bronze (RAL 6003).

Pour les filets brise-vent, même principe que pour la tôle, on évitera les teintes très claires en choisissant un filet de couleur mate comme le beige ou le vert bronze.



> La couverture :

Les matériaux trop brillants et de couleurs claires sont à exclure. Les teintes claires et vives sont celles qui ont l'impact visuel le plus prononcé. Par exemple, les plaques translucides en toiture engendrent généralement des reflets disgracieux visibles de loin. Il est nécessaire de limiter leur nombre et d'en étudier leur répartition.

> **La plaque de fibre-ciment** : Ce matériau est très utilisé en couverture de bâtiment agricole en raison de ses avantages. Laisse à l'état naturel, il est clair au départ et se patine avec le temps. En site sensible, on optera pour des plaques teintées noir graphite, ou bleu ardoise ou brun rouge en rapport avec les constructions avoisinantes.

> **Bac acier** : La tôle nervurée pré-laquée existe en de nombreux coloris. On choisira une couleur non brillante de teinte foncée.

