Commune d'AVRECHY

Rue de la Croix Adam
60130 AVRECHY
Courriel : mairie.avrechy@wanadoo.fr

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

04U17

Rendu exécutoire

Modification simplifiee - dossier approuvé

RÈGLEMENT

Date d'origine :
Juin 2023

4c

ARRET du Projet - Dossier annexé à la délibération municipale du **5 Mai 2022**

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude : N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

TITRE I -	**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**	page 2
TITRE II	**- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**	page 4
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone UA	page 5
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone UB	page 16
CHAPITRE 3	Dispositions applicables à la zone UE	page 26
TITRE III	**- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**	page 34
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone 1AU	page 35
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone 2AU	page 46
TITRE IV	**- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**	page 49
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone A	page 50
TITRE V	**- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE**	page 55
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone N	page 56
TITRE VI	**- ANNEXES DOCUMENTAIRES**	page 63
GLOSSAIRE		page 64
EXTRAIT DU CODE CIVIL		page 73
Extrait de la plaquette de recommandations architecturales du Plateau Picard		(copie ci-annexée)
Plaquettes de recommandations paysagères ("Plantons dans l'Oise" et "Arbres et haies de Picardie")		(copie ci-annexée)
Cartographie des aléas de retrait-gonflement des argiles et plaquette présentant des technique de construction recommandées		(copie ci-annexée)

Le glossaire figurant en annexe du présent document vient apporter des précisions sur le sens des termes employés dans les différents articles du règlement. En outre, la justification des dispositions réglementaires figurant dans le dernier chapitre du rapport de présentation permet d'aider à la traduction de la règle en cas de litige sur son interprétation.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la Commune d'Avrechy.

Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme qui restent applicables pour les points non repris dans le présent règlement.

b) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V et du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A) et en zone naturelle et forestière (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois sections :

- section I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- section II Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage
- section III Equipement et réseaux

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER)

- les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, et les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme

Lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division (article R.151-21 du code de l'urbanisme).

Adaptations mineures

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux sections II et III (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Permis de démolir

- En application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal instituant un permis de démolir dans l'ensemble des zones délimitées au plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) d'une emprise au sol d'au moins 20 m2 sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

Droit de préemption urbain

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune d'Avrechy peut instaurer un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées au PLU.

Régime applicable aux aménagements et travaux divers

Au titre de l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R.421-23 alinéa h) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de l'article L 151-23 comme présentant un intérêt au maintien des continuités écologiques.

RAPPELS

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.113 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.

- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.

- Les projets de construction, d'installation, d'aménagement envisagés sur la commune, outre les dispositions du PLU, devront également tenir compte des dispositions réglementaires relevant d'autres législations (code de l'habitat et de la construction, code de la voirie routière, etc.), notamment en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets d'aménagement et de production de logements.

- Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme permettent de ne pas opposer les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ayant recours à l'utilisation e 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain destiné à être bâti ou pour toute nouvelle construction.
Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte annexée au présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

Section I -
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.

Les 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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.

Les nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité agricole, autres que ceux autorisés sous conditions au paragraphe 2.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de matériaux, même temporaires.

Les postes de distribution de carburant.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.

Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.

Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

<u>Paragraphe 2</u> – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, la fumée, la circulation.

- L'aménagement, l'extension et la construction des bâtiments et installations liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du plan dans la mesure où ils sont implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme, et si cela ne crée pas des dangers ou des nuisances supplémentaires pour le voisinage au titre des dispositions du règlement sanitaire départemental ou du régime des installations classées.

- Les groupes de garages non liés à une opération à usage d'habitation dans la limite de 5 par unité foncière.

- Les dépôts autorisées pour les activités existantes ou admises dès lors qu'ils sont le moins visibles possible depuis la voie publique.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 m de la voie ferrée (Paris-Lille) classée de type 2 sur la totalité de la traversée de la commune, et situés dans une bande de 100 m de la RD916 – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999 et du 23 novembre 2016), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division (article R.151-21 du code de l'urbanisme).

Section II -
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain. Elle peut être portée à 70% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'activité agricole, artisanale, commerciale, de services.

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol (sans toutefois dépasser 70% d'emprise au sol totale), à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. En cas d'extension ou d'aménagement des constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

- La hauteur des abris de jardin et des abris pour animaux domestiques est limitée à 3 mètres au faîtage. Elle pourra être portée à 5 mètres pour un abri pour chevaux.

- La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres, en précisant que les eaux pluviales seront collectées et gérées du côté du bâtiment donnant sur l'unité foncière qui le reçoit.

- En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 9 mètres au faîtage du toit, hauteur portée à 12 mètres au faîtage pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général et à 15 mètres au faîtage pour les constructions et installations à usage d'activité agricole admises suivant les conditions fixées au paragraphe 2 de la section I.

- Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être également autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Lorsque le terrain a une façade de moins de 12 mètres de longueur et est compris entre deux terrains où les constructions existantes sont elles-mêmes à l'alignement, de manière à préserver l'implantation traditionnelle des constructions formant un front bâti continu sur la rue, la nouvelle construction sera implantée à l'alignement.

- Dans les autres cas, les constructions nouvelles (hors aménagement et extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.) seront implantées :

. soit à l'alignement de l'emprise des voies publiques avec une continuité assurée par une clôture minérale (voir paragraphe 3 ci-après) continue et opaque, elle-même implantée à l'alignement dès lors que la construction ne couvre pas la totalité de la façade du terrain sur la rue.
. soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Dans ce cas, la continuité de l'alignement sur la rue sera assurée par une clôture minérale (voir paragraphe 3 ci-après) continue et opaque, elle-même implantée à l'alignement dès lors que la construction se situe sur une partie de rue où le bâti forme un ensemble continu (façade ou pignon aligné sur la rue, présence de mur de clôture plein).

Toutefois, pour les bâtiments existants déjà à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant sans réduction du retrait observé.

- Dans tous les cas et en dehors des bâtiments d'une exploitation agricole existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé et des équipements publics, aucune construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux ou de services, ou transformation de construction existante en habitation, bureaux ou services, ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.

L'extension d'une construction à usage d'habitation, de bureaux ou de services, existante avant l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste autorisée au-delà de cette bande de 25 mètres dans la limite d'une emprise au sol ne dépassant pas 20 m2.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions venant à l'alignement sur la rue seront implantées sur au moins une des limites séparatives, en choisissant l'implantation sur la limite voisine déjà construite. Pour l'autre limite latérale, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Si la largeur du terrain est inférieure à 10 mètres, la construction principale sera implantée de limite à limite en prévoyant un accès véhicule vers l'arrière du terrain, au travers de la façade du bâtiment.

- Sur les terrains de moins de 18 mètres de largeur, les constructions (y compris leurs extensions) situées en retrait de l'alignement peuvent venir sur une des limites séparatives. Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres sera respectée par rapport aux autres limites. Si la construction n'est pas implantée sur une des limites séparatives, elle devra alors respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à chacune des limites.

- Lorsque la largeur du terrain est d'au moins 18 mètres, la construction principale qui ne vient pas à l'alignement de la rue sera implantée avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

- Dans tous les cas, en cas de division d'un terrain depuis moins de 10 ans, les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives quelle que soit la largeur du terrain.

- Les constructions annexes isolées seront situées à l'arrière de la construction principale ou en continuité de celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière, ou lorsqu'elles ne viennent pas assurer la continuité du front bâti aligné sur la rue.

- Les constructions d'au moins 30 m2 d'emprise au sol et toute construction nouvelle destinée à du logement seront situées avec un retrait d'au moins 20 mètres des espaces boisés classées.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 6 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 30 m2 d'emprise au sol, ni aux garages de véhicules ayant une emprise au sol maximale de 40 m2~~,~~ ni aux constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole. Dans tous les cas, lors d'une division de terrain, la distance entre deux constructions sera d'au moins 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain. Les dispositions fixées ci-dessous traduisent dans la mesure du possible le guide de recommandations paysagères et architecturales du Plateau Picard. Ce guide propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

- Les bâtiments d'activités :

Les façades pourront être réalisées en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays, en pierres naturelles et/ou briques rouges de Pays. Elles pourront aussi être réalisées en bardages bois (ou matériau composite) ou en bardages métalliques teinté (teintes figurant dans la palette du guide de recommandations paysagères et architecturales du Plateau Picard), en ayant au plus deux teintes, une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement s'il est maçonné (pierre, briques ou matériaux enduits, béton lavé d'aspect gravillonné).

Les menuiseries seront peintes en harmonie avec la teinte des bardages ou autres matériaux de façade autorisés.

Les couvertures des bâtiments d'activités et des équipements publics auront une teinte unique, en tolérant l'utilisation de matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment et les installations ou équipements visant à des économies d'énergie de la construction.

La menuiserie des vitrines commerciales sera en bois à peindre ou en aluminium laqué foncé (sauf teinte RAL7016 et couleur vive). Les vitrines auront une modénature s'inspirant de celles des ouvertures de la maison.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- Les façades (y compris les pignons) :

La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Les accès au garage en sous-sol sur la façade côté rue sont interdits, sauf s'ils sont au même niveau que la rue.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les bâtiments ou les éléments construits identifiés au plan de découpage en zones (règlement graphique) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être préservés et restaurés si besoin en conservant les caractéristiques architecturales existantes.

Sur les parties de la construction visibles depuis la voie publique, les façades en pierres appareillées ou en moellons, ou en briques rouges vieillies de Pays, resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Les modénatures existantes traditionnelles en pierre et/ou en briques rouges vieillies de Pays seront conservées.

Dans tous les cas, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés « fins » ou talochés de teintes dans la gamme des tons pierres, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse, ou recouverts de pierres naturelles de pays ou de briques rouges vieillies. Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre. Pour les façades en brique, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable.

Dans tous les cas, les façades ou pignons des nouvelles constructions (hors extension de l'existant) venant à l'alignement sur la voie publique seront composés d'éléments (soubassement, encadrement des ouvertures, corniche, etc.) en pierres de taille ou moellons ou briques rouges vieillies de Pays (les parements étant autorisés).

Pour les constructions à usage d'habitation, l'utilisation du bois apparent (hors rondins apparents) ou matériau composite d'aspect bois est admise dans la limite de 35% à 50% du traitement de la façade et du pignon. Dès lors que ce matériau constitue la majorité du traitement de la façade, le bois sera nécessairement peint suivant les teintes figurant dans la palette du guide de recommandations paysagères et architecturales du Plateau Picard. Dans le cas contraire, le bois apparent conservera une teinte bois naturel foncée.

L'utilisation de matériaux de récupération (type tôle, palette, container, etc.) est interdite pour constituer une façade.

La largeur cumulée des portes de garage accolées d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus d'un tiers de la longueur de la façade de cette construction.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements et installations publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Les baies principales visibles des voies publiques seront plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des équipements publics). Pour les parties de la construction donnant sur l'espace public, les fenêtres des baies principales seront composées de trois carreaux par vantail.

Sur les ouvertures nouvelles (y compris des constructions nouvelles) des baies principales, les volets seront à un ou deux battants ouvrant à la française. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques ; en cas d'impossibilité technique, l'installation du coffre à l'extérieur est tolérée uniquement s'il est masqué par un bandeau de même teinte que la façade de la construction ou de la menuiserie et s'il ne déborde pas de l'embrasure de l'ouverture. Sur les constructions anciennes dont la façade est en pierres et/ou briques rouges apparentes, les volets traditionnels existants (à un ou deux battants ouvrant à la française) seront conservés lors de rénovation (ou remplacement) des menuiseries, au moins sur la partie de la construction implantée à l'alignement sur la voie publique.

La forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation (pose de nouvelle menuiserie ou création à l'identique d'une nouvelle ouverture).

L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie). Les couleurs criardes sont interdites. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone (voir fiche n°25 du guide pour le Plateau Picard, ou blanc, ou ton bois naturel foncé, ou gamme de brun). En cas de menuiserie claire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles précisées ci-dessus.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront verticaux, fins et simples. Les balustrades ne seront pas en matériaux transparents.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à au moins 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale.

Aucune règle de toiture n'est appliquée dans les cas suivants (nombre et degrés de pentes) :
- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension
- dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.
- dans le cas d'équipements publics et de constructions à usage d'activités

Dans l'ensemble des cas cités précédemment, les toitures monopente et terrasse sont autorisées. Les toitures terrasse visibles de l'espace public devront prévoir ou justifier des aménagements paysagers (plantations) permettant de limiter leur visibilité.

La couverture des habitations sera réalisée en petite tuile plate de teinte rouge flammée ou tout autre matériau de substitution, en tuile mécanique de teinte rouge-brun, rouge vermillon ou gris ardoise, en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle, en matériaux photovoltaïques.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine ou jacobine (à bâtière) ; dans le périmètre de protection des abords d'un Monument Historique, seulement la lucarne à capucine est admise. Les relevés de

toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre naturelle de pays, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Les vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les vérandas, verrières de plus de 3 m2, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin, où en cas d'impossibilité resteront non visibles depuis l'espace public.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux en bois, en matériau composite ou en bardage métallique. Ils seront de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou auront une teinte ton bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants (en pierres naturelles de pays, en briques rouges vieillies, en pierres naturelles et/ou briques rouges vieillies) seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. La hauteur des murs pleins de clôture sur rue sera comprise entre 1,60 mètre et 2,20 mètres ; la hauteur des autres formes de murs sur rue est limitée à 2,20 mètres. La hauteur maximale des clôtures réalisées en limites séparatives est fixée à 2 mètres. En cas de restauration d'une clôture existante, la hauteur observée pourra être conservée.

Les murs ou murets de soubassement visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue tel que défini au paragraphe 2 ci-avant seront réalisés en pierres naturelles de pays (les parements sont admis), ou en briques rouges vieillies (les parements sont admis) et pierres naturelles de pays, ou en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays pour les façades ayant moins de 10 mètres de longueur. Ils correspondront soit à des murs pleins, soit à un muret de soubassement d'au moins 0,80 mètre de hauteur (sauf pour les façades de terrain de moins de 10 mètres de longueur) surmonté d'une grille en ferronnerie simple (y compris aluminium), d'une barrière en bois ou d'un grillage rigide doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays. Dans la mesure où le mur ou le muret de soubassement est doté d'un chaperon, ce dernier sera réalisé avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la couverture de la construction principale.

Dans les autres cas, les clôtures donnant sur la voie publique seront réalisées de la même manière que précédemment ou pourront également correspondre à un muret de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, réalisé en pierres naturelles de pays (les parements sont admis), ou en briques rouges vieillies (les parements sont admis) et pierres naturelles de pays, ou en matériaux enduits de même teinte que la construction principale, surmonté d'une lisse en bois ou d'un simple grillage rigide de couleur sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays.

Sur les limites séparatives, et sur une profondeur maximale de 20 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain, les clôtures pourront être comme sur rue (le soubassement pouvant correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse, la teinte béton gris est interdite), soit en lisses en bois. Elles pourront également correspondre à un simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublée ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. Sur une distance maximale de 8 mètres comptés depuis la façade arrière de la construction principale, il est possible de réaliser une clôture pleine en bois ou en matériau composite. Dans

tous les cas de figure (et au-delà de la profondeur maximale de 20 mètres ou de la distance de 8 mètres depuis la façade arrière de la construction principale), elles seront à dominante végétale.

Les portails et les grilles seront sobres. La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre peu visibles de la voie publique.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) visibles de l'espace public sont nécessairement installés au nu de la couverture couvriront la totalité du pan de toiture.
Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) non visibles de l'espace public pourront être installés en surimposition à la toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives des terrains voisins accueillant une construction à usage d'habitation. Les éoliennes d'au moins 12 mètres de hauteur seront implantées à au moins 12 mètres de tout bâtiment et limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en silex, en briques rouges vieillies ou enduits suivantes les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La plantation d'au moins un arbre ou arbuste est obligatoire pour 300 m2 de surface libre de construction ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à usage d'activité agricole. Au moins 40% de l'emprise totale des terrains de 600 m2 et plus de superficie dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), surface non imperméabilisée, hors stationnement et circulation. Sur les terrains de moins de 600 m2 dont la destination principale est l'habitat, au moins 30% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) avec possibilité de stationnement sur cette partie traitée en pleine terre, surface non imperméabilisée.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parties des terrains construits bordant l'espace agricole feront l'objet d'un traitement sous forme de haies taillées ou libres.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Une attention particulière sera portée aux

essences allergisantes.

<u>Paragraphe 5</u> - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris la transformation d'une construction existante en logement) :

au moins une place par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction, avec au minimum 2 places non couvertes par logement dont au moins une place restera non imperméabilisée,
dans le cas d'opérations comportant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs,
au moins une place de stationnement d'un vélo par logement dans les immeubles d'habitat collectif ;

- pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services, établissements artisanaux :

au moins 1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher de la construction,
au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m2 de surface de plancher ;

- pour les hôtels, gîtes, chambre d'hôtes et restaurant :

au moins 1 place par chambre,
au moins 1 place par tranche de 10 m2 de surface de restaurant.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules personnels des employés et des divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à usage d'activité agricole.

Les places de stationnement resteront indépendantes les unes des autres (pas de place en enfilade).

Section III -

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant), un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (considérée comme carrossable).

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

Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 mètres.

- Pour les groupes de garages, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte.

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques.

- En cas de décroché des accès aux propriétés par rapport à l'emprise publique, le traitement au sol de cet accès sera analogue à celui de l'espace public lorsque ce dernier est réalisé.

Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, à l'exception d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU révisé qui ne pourrait techniquement pas être raccordée au réseau collectif (dans ce cas, il est toléré la possibilité d'un assainissement autonome suivant un dispositif conforme).

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).

Electricité, communications électroniques et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.

- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain destiné à être bâti ou pour toute nouvelle construction.
Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte annexée au présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

Section I -
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Sur les terrains identifiés au plan de découpage en zones (règlement graphique) :

Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux, au titre des dispositions de l'article R51-31 2° du code de l'urbanisme.

Dans le secteur UBp :

- Toutes constructions ou installations autres que celle limitées à certains usages précisés au paragraphe 2.

Dans le reste de la zone :

Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.

Les 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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.

Les nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité agricole, autres que ceux autorisés sous conditions au paragraphe 2.

Les groupes de garages s'ils ne sont pas directement liés à l'habitation.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de matériaux, même temporaires.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.

Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.

Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

Dans le secteur UBp, ne sont admis que :

- Les constructions et installations publiques à vocation sportive, éducative, de loisirs, dès lors qu'elles présentent un intérêt général ou collectif.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, la fumée, la circulation.

- L'aménagement, l'extension et la construction des bâtiments et installations liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du plan dans la mesure où ils sont implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme, et si cela ne crée pas des dangers ou des nuisances supplémentaires pour le voisinage au titre des dispositions du règlement sanitaire départemental ou du régime des installations classées.

- Les dépôts autorisées pour les activités existantes ou admises dès lors qu'ils sont le moins visibles possible depuis la voie publique.

En outre, dans le secteur UBg :

- Il est rappelé que la présence du périmètre éloigné du point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine implique de tenir compte des dispositions fixées dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (voir annexe « Servitudes d'utilité publique », pièce n°6a du dossier PLU).

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 m de la voie ferrée (Paris-Lille) classée de type 2 sur la totalité de la traversée de la commune, et situés dans une bande de 100 m de la RD916 – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999 et du 23 novembre 2016), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division (article R.151-21 du code de l'urbanisme).

Section II -
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions :

- Sur les terrains de moins de 800 m2 de superficie, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain.

- Sur les terrains d'au moins 800 m2 de superficie, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain.

- Dans les deux cas, elle pourra être portée à 70% de la surface totale du terrain pour les constructions et installations agricoles situées sur le corps de ferme.

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du présent plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. En cas d'extension ou d'aménagement des constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

- La hauteur des abris de jardin et des abris pour animaux domestiques est limitée à 3 mètres au faîtage. Elle pourra être portée à 5 mètres pour un abri pour chevaux.

- La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres, en précisant que les eaux pluviales seront collectées et gérées du côté du bâtiment donnant sur l'unité foncière qui le reçoit.

- En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 9 mètres au faîtage du toit, hauteur portée à 12 mètres au faîtage pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général et à 15 mètres au faîtage pour les constructions et installations à usage d'activité agricole admises suivant les conditions fixées au paragraphe 2 de la section I.

- Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être également autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins **6 mètres** par rapport à l'emprise de la voie publique qui dessert le terrain.

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant sans réduction du retrait observé.

- Dans tous les cas, aucune construction nouvelle à usage d'habitation, d'activités artisanales, de bureaux ou de services, ou transformation de construction existante en habitation, en activité artisanale, de bureaux ou services, ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.

L'extension d'une construction à usage d'habitation, de bureaux ou de services, existante avant l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste autorisée au-delà de cette bande de 30 mètres dans la limite d'une emprise au sol ne dépassant pas 20 m2. De même, la construction et l'extension d'un bâtiment agricole lié et nécessaire à l'activité agricole d'un corps de ferme existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé suivant les conditions fixées au paragraphe 2 de la section I, reste autorisée au-delà de cette bande de 30 mètres ; sur ces corps de ferme, le changement de destination (vers du logement ou une autre activité qu'agricole) d'un bâtiment existant construit en dur est possible uniquement s'il existe déjà un accès adapté depuis la voie publique qui le dessert.

Dans le secteur UBp, les installations et les équipements d'intérêt général ou collectif, ou de loisirs, ne sont pas concernés par les règles définies ci-dessus (règle des 30 mètres).

- Les nouvelles constructions annexes isolées (hors extension de l'existant) seront situées soit à l'arrière de la construction principale (par rapport à la voie publique qui dessert le terrain) ou en continuité de celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière, soit au-devant de cette construction principale dès lors que leur aspect extérieur est traité de manière identique (ou en matériaux de substitution s'y rapprochant) à l'aspect de la façade de la construction principale donnant sur la rue.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions seront implantées soit sur une des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage sans pouvoir être inférieur à 3 mètres de l'autre limite, soit avec un retrait minimal de 3 mètres de chacune des limites. Dans le secteur UBa, les constructions seront implantées en respectant nécessairement un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage sans pouvoir être inférieur à 3 mètres de chacune des limites séparatives.

- Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 20 mètres, la construction principale qui ne vient pas à l'alignement de la rue sera implantée avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

- Dans tous les cas, en cas de division de terrain, les nouvelles constructions principales seront implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives quelle que soit la largeur du terrain.

- Aucune construction ou installation, ni plantation (hors ripisylve) ne peut être implantée à moins de 10 mètres des berges de l'Arré.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 6 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas ni constructions de moins de 30 m2 d'emprise au sol, ni aux constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole. Dans tous les cas, lors d'une division de terrain, la distance entre deux constructions sera d'au moins 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain. Les dispositions fixées ci-dessous traduisent dans la mesure du possible le guide de recommandations paysagères et architecturales du Plateau Picard. Ce guide propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc. auxquels il convient de se référer.

- Les façades (y compris les pignons) :

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes dans la gamme des tons pierres naturelles de pays, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

Les bâtiments ou les éléments construits identifiés au plan de découpage en zones (règlement graphique) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être préservés et restaurés si besoin en conservant les caractéristiques architecturales existantes.

Les façades des constructions réalisées en bois apparent (hors rondins apparents) ou en matériau composite d'aspect bois, seront nécessairement peintes suivant les teintes figurant dans la palette du guide de recommandations paysagères et architecturales du Plateau Picard, dès lors que ce matériau constitue la majorité du traitement de la façade. Dans le cas contraire, le bois apparent conservera une teinte bois naturel foncée.

Pour les bâtiments d'activités, la façade pourra aussi être réalisée en bardage bois (ou matériau composite) ou en bardage métallique peint suivant les teintes figurant dans la palette du guide de recommandations paysagères et architecturales du Plateau Picard, sans avoir plus de deux teintes (une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement qui ne serait pas en bardage).

L'utilisation de matériaux de récupération (type tôle, palette, container, etc.) est interdite pour constituer une façade.

La largeur cumulée des portes de garage accolées d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus d'un tiers de la longueur de la façade de cette construction.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements et installations publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Sur les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, en cas d'impossibilité technique, le coffre d'un volet roulant implanté à l'extérieur du bâtiment est autorisé s'il ne dépasse pas l'embrasure de l'ouverture et est masqué par un bandeau de même teinte que la façade ou que la menuiserie.

Les menuiseries auront au plus deux teintes. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie). Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone (voir fiche n°25 du guide pour le Plateau Picard, ou blanc, ou ton bois naturel foncé, ou gamme de brun).

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront fins et simples. Les balustrades ne seront pas transparentes.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à au moins 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale.

Aucune règle de toiture n'est appliquée dans les cas suivants (nombre et degrés de pentes) :
- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension
- dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.
- dans le cas d'équipements publics et de constructions à usage d'activités

Dans l'ensemble des cas cités précédemment, les toitures monopente et terrasse sont autorisées. Les toitures terrasse visibles de l'espace public devront prévoir ou justifier les aménagements paysagers (plantations) permettant de limiter leur visibilité.

La couverture des habitations sera réalisée en petite tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte rouge flammée ou brune, en tuile mécanique de teinte rouge-brun, rouge vermillon ou gris ardoise, en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle, en matériaux photovoltaïques. La toiture végétalisée est admise.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine ou jacobine (à bâtière) ; dans le périmètre de protection des abords d'un Monument Historique, seulement la lucarne à capucine est admise. Les châssis de toiture seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée ; les châssis de toiture accolés ou superposés sont interdits sur la partie de la construction donnant sur la voie publique qui dessert le terrain.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre naturelle de pays, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction, sauf si elles restent non visibles depuis l'espace public (présence d'une clôture maçonnée ou d'une haie suffisamment dense. Les parties pleines des vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect, couleur.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux en bois, en matériau composite ou en bardage métallique. Ils seront de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou auront une teinte ton bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre peu visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, etc.). Les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades du bâtiment principal. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre sur l'emprise publique et à 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront réalisées :
. d'un muret de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie simple (dont l'aluminium), d'une barrière en bois ou en PVC, d'une lisse en bois ou d'un grillage rigide sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée. Le muret de soubassement sera réalisé en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieillies (les parements sont acceptés), ou encore en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays ;

Dans la mesure où le mur ou le muret de soubassement est doté d'un chaperon, ce dernier sera réalisé avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la couverture de la construction principale. Dans tous les cas, la pose de pare-vue (plastifié ou en tissu) est interdite.

Les clôtures donnant sur les limites séparatives seront réalisées :
. comme celles définies précédemment (clôtures donnant sur la voie publique) sur une profondeur maximale de 40 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, le soubassement pouvant aussi correspondre à une plaque de béton (0,60 mètre de hauteur maximale) teintée dans la masse (la teinte béton gris est interdit) ;
. de lisses ou panneaux en bois (ou matériau composite) de teinte sombre ;
. d'un simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublée ou non d'une haie taillée ;
. uniquement sur une distance de 10 mètres comptés depuis la façade arrière de la construction principale, d'un mur plein maçonné recouvert d'un enduit ton pierre naturelle de pays.

Les portails et les grilles seront sobres en adoptant des teintes favorisant une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone, ainsi que le blanc et le noir.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques supérieur à 1 mètre et tout autre matériel ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et utiliseront des teintes en harmonie avec les matériaux de la construction.

Les coffrets électriques collectifs seront placés dans des lieux peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) visibles de l'espace public sont nécessairement installés au nu de la couverture ou dans le cas contraire couvriront la totalité du pan de toiture.
Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) non visibles de l'espace public pourront être installés en surimposition à la toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives des terrains voisins accueillant une construction à usage d'habitation. Les éoliennes d'au moins 12 mètres de hauteur seront implantées à au moins 12 mètres de tout bâtiment et limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux en pierres, en moellons, en briques rouges de Pays ou enduits suivantes les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

<u>Paragraphe 4</u> – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 40% de l'emprise totale des terrains de 600 m2 et plus de superficie dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations. Sur les terrains de moins de 600 m2 dont la destination principale est l'habitat, au moins 30% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) avec possibilité de stationnement sur cette partie traitée en pleine terre.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parties des terrains construits bordant l'espace agricole feront l'objet d'un traitement sous forme de haies taillées ou libres.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

<u>Paragraphe 5</u> - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris la transformation d'une construction existante en logement) :

au moins une place par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction, avec au minimum 2 places non couvertes par logement dont au moins une place restera non imperméabilisée,
dans le cas d'opérations comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs,
au moins une place de stationnement d'un vélo par logement dans les immeubles d'habitat collectif ;

- pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services, établissements artisanaux :

au moins 2 places par tranche de 40 m2 de surface de plancher de la construction,
au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m2 de surface de plancher ;

- pour les hôtels, gîtes, chambre d'hôtes et restaurant :

au moins 1 place par chambre,
au moins 1 place par tranche de 10 m2 de surface de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à usage d'activité agricole.

Les places de stationnement resteront indépendantes les unes des autres (pas de place en enfilade).

Section III -

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant), un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (considérée comme carrossable) (accès principal). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies carrossables, la création d'un accès secondaire est autorisé mais celui-ci ne devra pas nécessiter d'aménagement du domaine public.

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

- Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable pour desservir un ou plusieurs terrains ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 mètres.

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

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès est recommandé sur la voie présentant le moins de risques.

- En cas de décroché des accès aux propriétés par rapport à l'emprise publique, le traitement au sol de cet accès sera analogue à celui de l'espace public lorsque ce dernier est réalisé.

- Pour les terrains situés au lieu-dit « Le Moulin de Bizancourt, », situés entre la RD158 et la rue du Moulin, tout nouvel accès sur la RD158 est interdit.

Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).

Electricité, communications électroniques et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.

- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain destiné à être bâti ou pour toute nouvelle construction.
Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte annexée au présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette..

Section I -
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

<u>Paragraphe 1</u> : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

<u>Dans l'ensemble de la zone</u> :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles autorisées au paragraphe 2.

- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires à une activité autorisée.

- Les parcs d'attraction.

- Les habitations légères de loisirs.

- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.

- Tout nouveau commerce de détail d'une surface de vente inférieure à 100 m2, non lié à une activité de production déjà implantée sur la commune et qui constitue l'activité principale de l'établissement.

<u>En outre, dans le secteur UEb</u> :

- Les activités industrielles, les nouvelles activités artisanales en mesure de créer des dangers, des nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou des risques d'incendie, notamment toute activité de logistique ou de production industrielle.

- L'hébergement hôtelier.

<u>Paragraphe 2</u> – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

- Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.

- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit reliées par un élément d'architecture formant un lien bâti entre l'installation ou la construction à usage d'activité et la construction destinée au logement, soit incluses dans le volume de ce bâtiment d'activité.

- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public.

- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, station d'épuration, etc.) à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.

- Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation en pouvant déborder sur des emprises limitrophes qui ne seraient pas inscrites en zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 m de la voie ferrée (Paris-Lille) classée de type 2 sur la totalité de la traversée de la commune, et situés dans une bande de 100 m de la RD916 – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999 et du 23 novembre 2016), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division (article R.151-21 du code de l'urbanisme).

Section II -
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain. Elle peut être portée à 70% de la surface totale du terrain pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

- Dans le secteur UEb, une extension des bâtiments existants pourra néanmoins être autorisée dans la limite de 20% de leur superficie au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., dès lors que les 60% de la surface totale du terrain seraient déjà consommés.

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 13 mètres au faîtage, hauteur mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Cette hauteur pourra être dépassée par la végétation résultant d'une toiture végétalisée.

- En cas d'extension d'un bâtiment ou d'une installation existant ainsi qu'en cas de reconstruction, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment agrandi ou reconstruit.

- Un dépassement ponctuel de cette hauteur dans la limite de 20% de la hauteur maximale autorisée peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.

- Pour les nouveaux bâtiments ou installations autorisés dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole, la hauteur maximale pourra être portée à 15 mètres au faîtage dans la mesure où ils sont implantés à proximité des bâtiments existants de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie qui dessert le terrain. Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique, le retrait sera d'au moins 6 mètres. Dans le secteur UEb, cette distance est réduite à 5 mètres dès lors que la construction a une emprise au sol de moins de 500 m2. L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste admise avec un retrait identique à l'existant.

- Toutefois, les constructions à usage de bureaux et de services (dont les postes de gardiens) pourront être implantés à 5 mètres et plus de l'alignement.

- Le long de la RD916, les constructions et installations seront implantées à au moins 15 mètres de l'emprise de la route départementale. Les dépôts seront implantés à l'arrière de la construction ou de l'installation par rapport à la RD916.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation et s'insèrent convenablement à la zone.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres des limites séparatives, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes déjà implantées à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres de l'alignement.

- Cette marge minimale est réduite à 3 mètres pour les logements autorisés, les postes de gardiennage et les constructions à usage de bureaux.

- Dans tous les cas, dans le secteur UEa, cette distance de 5 ou 3 mètres des limites séparatives est portée à au moins 30 mètres pour les terrains jouxtant les propriétés bâties situées le long de la rue du Rideau Magdeleine et l'avenue Thierry d'Argenlieu.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général.

Constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Une distance d'au moins 6 mètres (hors réglementation spécifique) est imposée entre deux bâtiments non contigus, à usage d'activités, pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Pour les bâtiments de plus de 2000 m2 d'emprise au sol et dans tous les cas pour un bâtiment qui abrite un logement, cette distance sera d'au moins 8 mètres, hors réglementation spécifique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Les façades :

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades seront réalisées en bardages métalliques ou bois peints (le matériau composite d'aspect bois est également admis) teintés dans la masse, en bardage bois naturel, en briques rouges vieillies et en pierres, en murs rideaux d'éléments verriers dont les façades à dominante de vitrage, en enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, etc.) à l'exclusion du blanc pur. La réalisation d'un soubassement maçonnée est autorisée (pierre, briques ou matériaux enduits, béton lavé d'aspect gravillonné). Les façades végétalisées sont également autorisées.

- Les façades auront au plus deux teintes dénuées d'agressivité. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, une troisième teinte pourra être utilisée. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

- Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité en harmonie avec celle des parties pleines des façades. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

• La toiture :

- Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie. La toiture végétalisée est également admise.

• Les annexes :

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Les toitures doivent être en harmonie avec celles de la construction principale.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront non visibles, masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences de pays ou par d'autres moyens adaptés.

• Clôtures

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle, et seront à dominante végétale.

- Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage rigide, ou d'un barreaudage ou d'un grillage rigide reposant sur un soubassement de 0,80 mètre de hauteur maximum. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres (sauf réglementation spécifique).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone et à condition que l'aspect extérieur de la construction respectent les caractéristiques architecturales de la commune.

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le code civil.

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Au moins 20% de

l'emprise d'un terrain nouvellement aménagé sera ainsi traité, emprise restant non imperméabilisée, notamment le long des voies et espaces publics, restant libre de construction, de circulation et de stationnement.

- Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences de pays.

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, avec au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

- Sur les terrains jouxtant les propriétés situées le long de la rue du Rideau Magdeleine, il sera réalisé un talutage en terre végétale de 1 mètre à 1,50 mètre de hauteur, sur une largeur d'au moins 15 mètres. Ce talutage sera agrémenté de plantations légères d'ornement et de moyennes tiges (voir pièce n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation) de type haie brise-vent ou bande boisée.

- Dans le secteur UEa, une attention particulière sera donnée au traitement paysager des parties privatives situées le long de la RD916, de manière à former un front paysager cohérent d'une propriété à l'autre et favoriser ainsi l'intégration paysagère de la zone d'activités économiques et de l'entrée de ville.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

<u>Paragraphe 5</u> - Stationnement

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les établissements industriels et artisanaux ainsi que pour les entrepôts autres que ceux destinés à du stockage :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de surface de plancher de la construction ;
. au delà de 5 000 m2 de surface de plancher de la construction, il n'est demandé qu'au moins 1 place par tranche de 250 m2 de surface de plancher de la construction.

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :

. au moins 2 places par tranche de 40 m2 de surface de plancher de la construction,
. au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 300 m2 de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage de commerces :

. au moins 2 places par tranche de 50 m2 de surface de vente pour une superficie de vente totale inférieure à 100 m2,
. au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de vente pour une superficie de vente totale supérieure ou égale à 100 m2.

- pour les hôtels et les restaurants :

. au moins 1 place par chambre,
. au moins 1 place par tranche de 10 m2 de surface de restaurant ;

- pour les logements de fonction :

. au moins 2 places de stationnement par logement.

Au moins une place de stationnement sur trois nouvellement réalisées restera non imperméabilisée, sauf réglementation spécifique (notamment celle relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à usage d'activité agricole.

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie publique ou à une voie ouverte à la circulation publique.

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

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

- Aucun nouvel accès sur la RD916 n'est autorisé.

Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur la parcelle ou sur l'emprise de la zone aménagée, à partir d'un pré-traitement adapté. Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire.

Autres réseaux :

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée aux réseaux électrique, téléphonique et autres réseaux par des câbles en souterrain.

- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain destiné à être bâti ou pour toute nouvelle construction.
Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte annexée au présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

Section I -

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

<u>Paragraphe 1</u> : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Sauf dans le secteur 1AUe, les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.

- Sauf dans le secteur 1AUe, les 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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.

- Sauf dans le secteur 1AUe, les bâtiments à usage d'activité agricole.

- Sauf dans le secteur 1AUm, les constructions à usage d'habitation autre que celles autorisées sous conditions au paragraphe 2 ainsi que tout commerce de détail d'une surface de vente inférieure à 100 m2, non lié à une activité de production déjà implantée sur la commune et qui constitue l'activité principale de l'établissement.

<u>Dans la totalité de la zone</u> :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.

- Les parcs d'attraction.

- Les habitations légères de loisirs.

- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.

- Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.

<u>Paragraphe 2</u> – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

<u>Dans le secteur 1AUm</u> :

- Les ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services, de bureaux, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune. L'urbanisation du secteur est nécessairement soumise à une opération d'ensemble d'au moins 5 constructions ; cette opération sera adaptée aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (pièce n°3 du dossier).

- Les activités commerciales, de services, de bureaux, qu'elles relèvent des installations classées ou non, seront autorisées si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

- Les équipements publics et installations publiques d'intérêt collectif à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.

<u>Dans le secteur 1AUe</u> :

- Les constructions et installations à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé ou reliées à celui-ci par un élément assurant une continuité du bâti, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.

- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visibles possible depuis l'espace public.

<u>Dans l'ensemble de la zone</u> :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement répondant à l'usage des sols autorisés.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 m de la voie ferrée (Paris-Lille) classée de type 2 sur la totalité de la traversée de la commune, et situés dans une bande de 100 m de la RD916 – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28

décembre 1999 et du 23 novembre 2016), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division (article R.151-21 du code de l'urbanisme).

Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur 1AUm (centre bourg d'Avrechy), secteur repéré au plan de découpage en zones au 1/2000è (pièce 4b), suivant les dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, au moins 20% du programme de logements qui sera réalisé doit être affecté à des catégories de logements satisfaisant au respect des objectifs de mixité sociale.

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

Dans le secteur 1AUm :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain. Elle pourra être portée à 50% de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération accueillant de l'habitat groupé ou un équipement public d'intérêt général.

Dans le secteur 1AUe :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur 1AUm :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

- La hauteur des abris de jardin, mesurée par rapport au terrain naturel au niveau de la construction, est limitée à 3 mètres au faîtage.

- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

- La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

Dans le secteur 1AUe :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 11 mètres au faîtage. Cette hauteur pourra être dépassée par la végétation résultant d'une toiture végétalisée.

Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales, dans la limite de 20% de la hauteur maximale autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer. Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant de l'habitat groupé ou une construction d'au moins 10 logements, d'autres dispositions peuvent être réalisées le long des voies nouvelles réalisées.

- Dans le secteur 1AUm, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques (à l'exception des chemins non ouverts aux véhicules motorisés). Les annexes isolées et les abris de jardin seront soit implantés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert, soit au devant de cette construction principale dès lors que leur aspect extérieur est traité de manière identique (ou en matériaux de substitution s'y rapprochant) à l'aspect de la façade de la construction principale donnant sur la voie.

- Dans le secteur 1AUe, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de l'emprise de la RD916. Les dépôts seront implantés à l'arrière de la construction ou de l'installation par rapport à la RD916.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du de la commune.

- Par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur 1AUm :

- Les constructions implantées à l'alignement sur la voie seront implantées sur au moins une des limites séparatives.

- En cas de retrait par rapport à l'alignement sur la voie, les constructions principales seront implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres de chacune des limites séparatives. Lorsque la façade du terrain est inférieure à 16 mètres, les constructions peuvent néanmoins venir s'implanter sur une des limites séparatives en respectant alors un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à l'autre limite.

- Un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m2 d'emprise au sol édifié en complément d'une construction principale pourra s'implanter sur une des limites séparatives, en particulier lorsqu'il viendra s'accoler à un bâtiment existant sur le terrain voisin.

Dans le secteur 1AUe :

- Les constructions ou les installations seront réalisées à au moins 6 mètres des limites séparatives.

- Cette marge minimale peut être réduite à 3 mètres pour les constructions autorisées inférieures à 300 m2 d'emprise au sol.

- Lorsqu'un bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation en pouvant déborder sur des emprises limitrophes qui ne seraient pas inscrites en zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) seront implantées en limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

- Constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dans le secteur 1AUm, entre deux constructions déjà existantes dans la même tranche d'aménagement du secteur, une distance d'au moins 6 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de moins de 30 m2 d'emprise au sol.

Dans le secteur 1AUe, une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, à usage d'activités, pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le secteur 1AUm, les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain. Les dispositions fixées ci-dessous traduisent dans la mesure du possible le guide de recommandations paysagères et architecturales du Plateau Picard. Ce guide propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc. auxquels il convient de se référer.

Dans le secteur 1AUe, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

- Les façades :

Dans le secteur 1AUe et pour les bâtiments d'activités qui seraient réalisés en secteur 1AUm :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.

Les façades seront réalisées en bardages métalliques ou bois peints teintés dans la masse d'au plus deux teintes (une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement qui ne serait pas en bardage), en bardage bois naturel, en briques rouges vieillies et en pierres, en murs rideaux d'éléments verriers dont les façades à dominante de vitrage (uniquement dans le secteur 1AUe), en enduits lisses, grattés ou talochés. La réalisation d'un soubassement maçonnée est autorisée (pierre, briques ou matériaux enduits, béton lavé d'aspect gravillonné). Les façades végétalisées sont également autorisées.

- Les menuiseries auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades ou seront de teinte blanche.

Dans le secteur 1AUm :

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Les accès au garage en sous-sol sur la façade côté rue sont interdits.

Il n'est admis qu'au plus deux teintes (hors menuiseries) sur les façades.

L'utilisation de matériaux de récupération (type tôle, palette, container, etc.) est interdite pour constituer une façade.

La largeur cumulée des portes de garage accolées d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus d'un tiers de la longueur de la façade de cette construction.

- Les ouvertures :

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les volets et les menuiseries n'utiliseront pas de couleurs criardes. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie) ; en cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront fins et simples.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions auront des pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les équipements ou installations publics et pour les bâtiments d'activités. La toiture végétalisée, sans pente minimale, est également admise.

Dans le secteur 1AUe, les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie. La toiture végétalisée est également admise.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée.

La couverture des habitations aura une teinte unique hors installation ou aménagement spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables, devant cependant rester en harmonie avec le reste de la toiture. Les couvertures des équipements publics, s'ils sont en bac-acier, auront une teinte sombre (verte, grise ou gamme de brun) hors aménagements permettant d'assurer une luminosité naturelle à l'intérieur du bâtiment et hors installation ou aménagement spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables.

Les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 40% du pan de la toiture. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Dans le périmètre de protection des abords d'un Monument Historique, seulement la lucarne à capucine est admise en cas de pose de lucarne en toiture.

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les piscines et leur abri sont autorisés uniquement sur la façade jardin. Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux (sauf pour la couverture) et teintes.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux en bois ou en matériau composite. Ils seront de couleurs foncées (verte, brune ou grise) ou de teinte bois naturel foncée. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

Dans le secteur 1AUm :

Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal. Pour la façade sur la voie publique, elles seront limitées à 2 mètres de hauteur : barrière ou lisse, grillage rigide ou barreaudage simple et fin, sur soubassement de 0,80 m à 1,20 mètre de hauteur maximale, pouvant être doublé d'une haie vive, ou simplement correspondre à une haie vive. Les grillages de couleur sombre seront posés sur des poteaux de même teinte à profilés fins. Le soubassement sera réalisé en pierres naturelles de pays, en briques rouges vieillies, ou en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays (la plaque de béton est interdite).

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être comme sur rue ou être réalisées en murs pleins (pierres naturelles de pays, briques rouges vieillies, matériaux enduits de teinte pierres naturelles de pays, panneaux en bois ou en matériau composite, plaques de béton pré-teintées double face d'aspect pierres naturelles de pays ou briques rouges vieillies), en grillage rigide de couleur sombre sur soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur aux caractéristiques identiques au soubassement autorisé sur l'espace public.

Les portails et les grilles seront sobres en respectant les teintes proposées par la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, ainsi que le blanc, le gris et le noir.

Les portails et les grilles seront sobres en adoptant des teintes favorisant une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone, ainsi que le blanc et le noir.

Dans le secteur 1AUe :

Les clôtures seront constituées d'une haie vie ou taillée, doublée ou non d'un grillage rigide reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur limitée à 0,80 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres sauf réglementation spécifique.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques supérieur à 1 mètre et tout autre matériel ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et utiliseront des teintes en harmonie avec les matériaux de la construction.

Les coffrets électriques collectifs seront placés dans des lieux peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Dans les opérations d'ensemble à usage principal d'habitation, des bâtiments pour les dépôts spécifiques, ayant un aspect extérieur respectant les caractéristiques architecturales de la zone et s'insérant

dans l'environnement général, doivent être aménagés pour la collecte et l'élimination des déchets en répondant aux exigences du tri sélectif. Ces lieux de dépôts peuvent être aménagés dans les constructions.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) visibles de l'espace public sont nécessairement installés au nu de la couverture ou dans le cas contraire couvriront la totalité du pan de toiture.
Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) non visibles de l'espace public pourront être installés en surimposition en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives des terrains voisins accueillant une construction à usage d'habitation. Les éoliennes d'au moins 12 mètres de hauteur seront implantées à au moins 12 mètres de tout bâtiment et limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux en pierres, en moellons, en briques rouges de Pays ou enduits suivantes les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

Paragraphe 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Il sera notamment planté au moins un arbre par tranche de 300 m2 libre de construction.

Les parties des terrains construits bordant l'espace agricole feront l'objet d'un traitement sous forme de haies taillées ou libres.

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences de pays.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements, d'équipements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Dans le secteur 1AUe, au moins 20% de l'emprise d'un terrain aménagé sera ainsi traité, emprise restant non imperméabilisée, notamment le long des voies et espaces publics. Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ou répondant aux orientations d'aménagement et de programmation ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

Dans le secteur 1AUm, pour les terrains voués principalement aux habitations, au moins 40% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement et circulations.
Une superficie minimale de 5% du secteur aménagé doit être traitée en espace vert collectif (pouvant être conçu en plusieurs entités distinctes) au moins dans les emprises vouées à l'habitat dans le secteur 1AUm.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

Paragraphe 5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

au minimum 2 places non couvertes par logement avec au moins une place restant non imperméabilisée, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction à partir de 120 m² de surface de plancher,

dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,

au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif ;

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :

au moins 1 place par tranche de 30 m2 de surface de plancher de la construction,

au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage de commerces :

au moins 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale inférieure à 100 m2,

au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de vente pour une superficie de vente totale supérieure ou égale à 100 m2 ;

- pour les hôtels et les restaurants :

au moins 1 place pour 1 chambre,

au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

- pour les établissements industriels et artisanaux :

au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de construction.

au delà de 5 000 m2 de surface de plancher de la construction, il n'est demandé qu'au moins 1 place par tranche de 250 m2 de surface de plancher de la construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement resteront indépendantes les unes des autres.

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques.

Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Les impasses dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 mètres, portée à 6 mètres de chaussée minimale dans le secteur 1AUe.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement, à la charge de l'aménageur, avant rejet. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.

- Dans le cas d'ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain destiné à être bâti ou pour toute nouvelle construction.
Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte annexée au présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

Section I -

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées au paragraphe 2 qui sont soumises limitées dans leur usage.

Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site et de ne compromettre l'aménagement du reste de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement autorisée.
- Après une procédure de modification du PLU devant intervenir dans un délai maximal de six ans à compter de l'entrée en vigueur du présent PLU, les constructions et les installations vouées à l'habitat dans la mesure où elles sont nécessaires à la réalisation des objectifs chiffrés prévus par les orientations du PADD.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 m de la voie ferrée (Paris-Lille) classée de type 2 sur la totalité de la traversée de la commune, et situés dans une bande de 100 m de la RD916 – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999 et du 23 novembre 2016), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

Non réglementé.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

- Par rapport aux limites séparatives

- Les constructions implantées à l'alignement seront implantées sur au moins une des limites séparatives.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera en limite séparative ou en retrait de la limite en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Paragraphe 5 - Stationnement

Non réglementé.

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

<u>Paragraphe 1</u> – Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

<u>Paragraphe 2</u> - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement, à la charge de l'aménageur, avant rejet.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.

- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain destiné à être bâti ou pour toute nouvelle construction.
Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte annexée au présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

Section I -

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après et soumises à condition :

- Les constructions et installations (y compris leur extension et leur modification) qu'elles relèvent ou non du régime des installations classés, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (y compris leur extension et leur modification) qui en constituent le complément normal, nécessaires à l'exploitation agricole, seront nécessairement implantées sur le corps de ferme, dans un périmètre de 15 mètres autour de l'habitation pour les annexes isolées (garage, piscine, etc.).

- Suivant les dispositions de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, les constructions existantes, repérées sur les plans découpage en zone, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, etc.) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, ou entrant dans le cadre d'aménagement d'utilité publique.

<u>En outre, dans le secteur Aer</u> :

- Les aménagements et les installations, en tant qu'équipement d'intérêt collectif, visant à la valorisation des énergies renouvelables uniquement s'ils correspondent à une démarche d'agrivoltaïsme.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 m de la voie ferrée (Paris-Lille) classée de type 2 sur la totalité de la traversée de la commune, et situés dans une bande de 100 m de la RD916 – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999 et du 23 novembre 2016), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage (hors bâtiment d'élevage) est limitée à 5 mètres au faîtage.

- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments existants dépassant cette hauteur. Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale est autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les nouvelles constructions (en dehors de l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU qui pourront s'implanter suivant le retrait existant) devront être implantées avec un retrait :

  . d'au moins **15 mètres** le long des routes départementales et voies communales ouvertes à la circulation automobile,

  . d'au moins **10 mètres** par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques dès lors que l'accès au terrain se fait sur cette voie, retrait réduit à au moins 5 mètres dans les autres cas.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrage hydraulique, station d'épuration, etc.) ainsi que pour l'extension ou l'aménagement des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions (en dehors de l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU qui pourront s'implanter suivant le retrait existant) doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives. Cette marge minimale est portée à au moins 10 mètres des limites de l'emprise du domaine ferroviaire.

- Les constructions nouvelles supérieures à 50 m2 d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **30 mètres** par rapport aux espaces boisés classés.

- Aucune construction ou installation, ni plantation (hors ripisylve) ne peut être implantée à moins de 10 mètres des berges de l'Arré.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrage hydraulique, station d'épuration, etc.) ainsi que pour l'extension ou l'aménagement des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre ...) ou recouverts d'un bardage bois (y compris matériau composite d'aspect bois) ou métallique.

Les façades traditionnelles en pierres ou moellons seront conservées. Sur ces façades et les nouvelles qui seraient faites de pierres ou mœllons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Sur les façades en briques, la brique rouge vieillie sera utilisée, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable.

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes (hors menuiseries). Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, le ton « pierre naturelle de pays » est également autorisé sur les constructions à usage d'habitation.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage), non peinte en usine, est interdit. La teinte des menuiseries peintes sera en harmonie avec la teinte du matériau principal de la façade, en autorisant la teinte blanche.

- La toiture :

Les habitations autorisées auront une toiture à au moins deux pentes comprise entre 35° et 50°, où pourront être identique à l'existant en cas d'extension d'un bâtiment.

Les couvertures de l'ensemble des bâtiments seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction qui pourront adopter une autre teinte et hors installations visant à des économies d'énergie ou à la production d'énergies renouvelables. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (hors clôtures agricoles et forestières)

Les clôtures sur rue des propriétés bâties doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Les essences de pays seront utilisées.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel ne doivent pas être visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) visibles de l'espace public sont nécessairement installés au nu de la couverture ou dans le cas contraire couvriront la totalité du pan de toiture.
Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) non visibles de l'espace public pourront être installés en surimposition à la toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrage hydraulique, station d'épuration, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions de plus de 50 m2 d'emprise au sol, implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres.

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible au CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les CAUE, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

Paragraphe 5 - Stationnement

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement,
- au moins 1 place par chambre vouée à l'hébergement touristique,
- au moins 2 places par bâtiment à usage d'activité.

Les places de stationnement aménagées devront être adaptées au besoin de l'activité.

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant), un terrain doit avoir un accès direct 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, et être adaptés à l'opération future.

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leur accès sera commun à l'accès du siège de l'exploitation. Un accès supplémentaire pour desservir les bâtiments d'activité agricole pourra néanmoins être aménagé. En outre, un autre accès pourra être autorisé pour les constructions existantes, repérées sur le plan découpage en zone au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme.

Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; 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 :

- 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.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.

- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (ZONE N)

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain destiné à être bâti ou pour toute nouvelle construction.
Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré faible d'aléa retrait-gonflement des argiles (voir la carte annexée au présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement, et il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

Section I -

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après et soumises à conditions particulières :

Uniquement dans le secteur Nr :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire en tant qu'équipement collectif.

Uniquement dans le secteur Nj :

- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 16 m2 d'emprise au sol.

Uniquement dans le secteur Nt :

- Les constructions d'intérêt collectif, dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol, liées et nécessaires à une valorisation touristique du site de l'ancienne carrière d'Avrechy dès lors qu'elles respectent la fragilité des milieux naturels et utilisent des matériaux rappelant les milieux environnants (bois plus particulièrement).
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en valeur des richesses archéologiques des lieux.

Uniquement dans le secteur Nag :

- Par unité foncière, un hangar agricole pour la remise de matériel ne contenant aucun fluide et sans stockage de produits dangereux ou susceptible d'engendrer une pollution même accidentelle du captage de l'eau destinée à la consommation humaine, dans la mesure où ce hangar est d'une part nécessaire au bon fonctionnement du corps de ferme en activité qui s'y trouve et d'autre part, présente un caractère démontable.

Uniquement dans le secteur Nhu :

- Les aménagements légers voués à une bonne gestion des milieux humides suivant les prescriptions du SAGE de la vallée de la Brèche.

Dans le secteur Nca :

- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 20 m2 d'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors que cette extension est compatible avec les mesures de préservation de la ressource en eau liés au captage de l'eau destinée à la consommation humaine.

- Par unité foncière, la construction d'une annexe à une habitation existante dans la limite de 25 m2 d'emprise au sol et une piscine jusqu'à 50 m2 d'emprise au sol, dès lors que cette annexe et cette piscine sont compatibles avec les mesures de préservation de la ressource en eau liés au captage de l'eau destinée à la consommation humaine.

Dans le reste de zone :

- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 40 m2 d'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Par unité foncière, la construction d'une annexe à une habitation existante dans la limite de 25 m2 d'emprise au sol et une piscine jusqu'à 50 m2 d'emprise au sol, dans un périmètre de 15 mètres autour de l'habitation pour les annexes isolées (garage, piscine, etc.).

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m2 d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, sans dalle de béton.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrage hydraulique, éolienne, etc.), à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 m de la voie ferrée (Paris-Lille) classée de type 2 sur la totalité de la traversée de la commune, et situés dans une bande de 100 m de la RD916 – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999 et du 23 novembre 2016), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de l'unité foncière, en pouvant néanmoins atteindre les superficies maximales des constructions et installations autorisées à la section I dans la mesure où les autres règles sont respectées. Dans le secteur Nag, l'emprise au sol est portée à 30% de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'installation ou d'extension de serres ou de tunnels nécessaires à l'activité agricole existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., ni pour les constructions et installations autorisées dans les secteurs Nr et Ne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, y compris ferroviaire, (transformateur, pylône, réservoir ou captable d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrage hydraulique, station d'épuration, etc.).

- Hauteur des constructions :

La hauteur de l'ensemble des constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage au point le plus haut, à l'exception de la réfection et l'extension limitée des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U. pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante, et de l'abri de jardin pour lequel la hauteur maximale est limitée à 3 mètres. Dans le secteur Nag, la hauteur maximale des constructions est portée à 7 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, y compris ferroviaire, (transformateur, pylône, réservoir ou captable d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrage hydraulique, station d'épuration, etc.).

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions et installations de plus de 20 m2 d'emprise au sol (en dehors de l'extension de l'existant avant l'entrée en vigueur du P.L.U.) devront être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir ou captable d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrage hydraulique, station d'épuration, etc.), y compris ferroviaire, l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension d'une construction existante, pour les abris de jardin, les constructions et installations publiques, les aménagements légers tels qu'ils sont autorisés à l'article 2.

- Aucune construction, ni plantation d'arbre de haute tige, ne doit être implantée à moins de 10 mètres de chaque berge de l'Arré. Ce retrait est porté à 35 mètres pour les bâtiments voués à des animaux soumis au règlement sanitaire départemental.

- Les nouvelles constructions supérieures à 50 m2 d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **30 mètres** par rapport aux espaces boisés classés.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir ou captable d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrage hydraulique, station d'épuration, etc.), y compris ferroviaire, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

- Constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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. En particulier, les nouvelles constructions autorisées, devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, à l'exception des extensions des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activités qui suivront la teinte existante.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie avec la façade principale du bâtiment.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte « ton pierre » rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou recouverts d'un bardage métallique peint ou d'un bardage bois (ou en matériau composite d'aspect bois).

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les constructions en briques, seule est autorisée la brique rouge vieillie ; les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes (hors menuiseries). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage), non peinte en usine, est interdit. La teinte des menuiseries peintes sera en harmonie avec la teinte du matériau principal de la façade, en autorisant la teinte blanche.

Les installations et équipements autorisés dans les milieux naturels ainsi que les abris pour animaux et abris de jardins, seront réalisés en bois dominant de teinte naturelle ou de teinte suivant la gamme de brun, de vert ou de gris.

- Toiture

Les toitures des constructions auront des pentes de 20° minimum. Pour les extensions des constructions existantes, la pente de la toiture sera celle du bâtiment existant.

Les toitures des abris pour animaux limités à 50 m2 d'emprise au sol et des abris de jardin pourront être à une pente.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (sauf clôtures agricoles et forestières)

Les séparations de propriété doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale composées d'essences locales et variées.

Dans le fond de vallée, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux. L'accès aux rives pour l'entretien du cours d'eau sera maintenu.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

- Performances énergétiques et environnementales

En dehors du secteur Ne, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) visibles de l'espace public sont nécessairement installés au nu de la couverture ou dans le cas contraire pourront occuper tout le pan de toiture.
Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) non visibles de l'espace public pourront être installés en surimposition à la toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), y compris ferroviaire, leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux, teinte, etc.).

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée auprès de la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Les constructions de plus de 50 m2 d'emprise au sol implantées dans le milieu naturel devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les CAUE, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

Paragraphe 5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement, et au moins une place restera non imperméabilisée,
- au moins 1 place par logement (chambre d'hôte, gîte, etc.) d'hébergement touristique créé.

Les places de stationnement resteront indépendantes les unes des autres (pas de place en enfilade).

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

<u>Paragraphe 1</u> – Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant), un terrain doit avoir un accès direct 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, et être adaptés à l'opération future.

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

<u>Paragraphe 2</u> - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; 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 :

- Suivant les dispositions du plan de zonage d'assainissement, sur les terrains qui ne sont pas situés dans le zonage d'assainissement collectif obligatoire, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.

- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

GLOSSAIRE

- AFFOUILLEMENT
- ALIGNEMENT
- ANNEXE
- BAIES
- COMBLE
- DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)
- DÉPÔT DE MATERIAUX
- DÉROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)
- EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER)
- EMPRISE AU SOL
- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE
- ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)
- EXHAUSSEMENT
- IMPLANTATION DU BÂTIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- INSTALLATIONS CLASSÉES
- LARGEUR DU TERRAIN
- LOTISSEMENT
- OPÉRATION GROUPÉE
- PLACE DE STATIONNEMENT
- SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)
- SURFACE DE PLANCHER
- VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC
- VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)
- UNITÉ FONCIÈRE
- ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)
- ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFERÉ (ZAD)

AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et, si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public, d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

ANNEXE

On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz, etc.

BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Il convient d'entendre par baie principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairement d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques, seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du Code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres à rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage) ;

- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;
- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.

COMBLE

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut, par voie d'expropriation.

DÉPOT DE MATERIAUX

Ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans un terrain, en particulier dans une cour ou un jardin.

DÉROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre.

Le DPU est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) d'un PLU approuvé ou sur tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (commune, département, Etat, ...), en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire du droit de préemption se prononce en faveur ou non de cette acquisition.

Le terrain peut alors être acquis au prix fixé après accord amiable entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption ; à défaut le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

(se reporter à l'Article L.152-2 du Code de l'urbanisme).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le PLU est opposable au tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire du terrain, qu'il soit procédé à son acquisition.

La date de référence de l'opposabilité au tiers du PLU, correspond au plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le PLU faisant apparaître la zone dans laquelle est située l'emplacement réservé.

La collectivité ou le service au bénéfice duquel le terrain est réservé, doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, la collectivité ou le service public, fixe le prix du terrain et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée par le propriétaire à l'autorité compétente.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

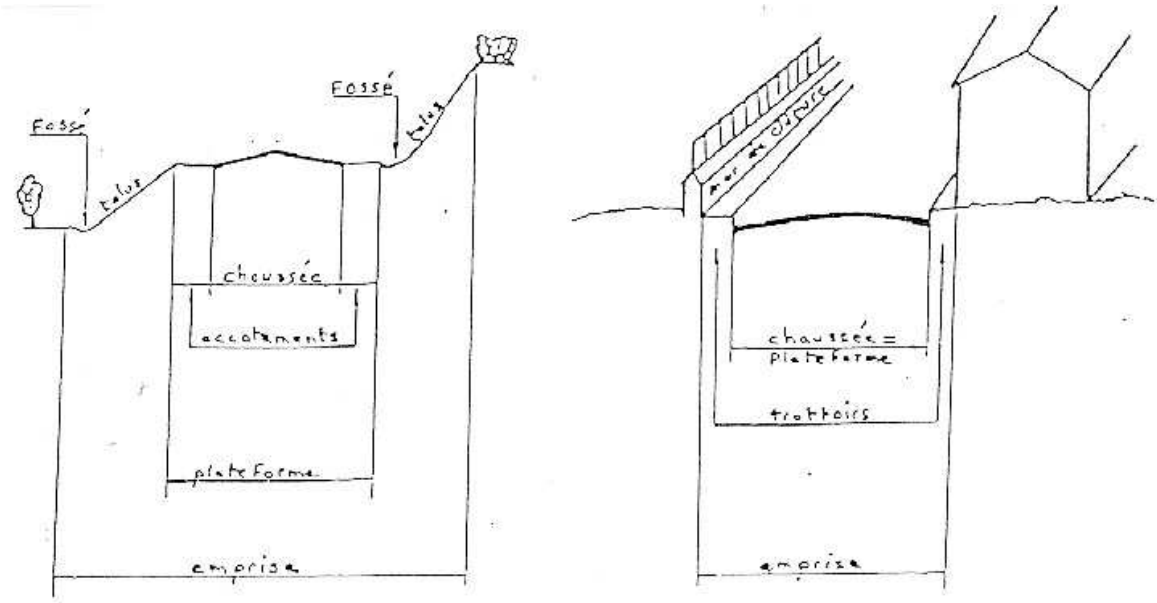
Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

EMPRISE AU SOL

Projection du bâtiment sur le sol.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

(se reporter à l'Article L.113-1 et à l'Article L.113-2 du Code de l'urbanisme).

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier *(article L.311-1 nouveau Code forestier)*.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier *(livre I nouveau code forestier)*

- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 *(article L.222-1 nouveau code forestier)*

- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

IMPLANTATION DU BÂTIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Elle est entendue comme la distance observée entre tous points du bâtiment et les limites du terrain (limites latérales et fond de parcelle) sur lequel le bâtiment s'implante.

INSTALLATIONS CLASSÉES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, etc..., entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération de la qualité des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, etc...

LARGEUR D'UN TERRAIN

La largeur du terrain est la distance comptée entre deux points situés sur chacune des limites séparatives latérales du terrain ; cette distance est parallèle à la voie qui dessert le terrain et est comptée à l'endroit où l'implantation du bâtiment est envisagé en cas de construction.

LOTISSEMENT

(Se reporter à l'Article L.315-1 et suivants et à l'Article R.315-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée, n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est considérée comme une opération d'aménagement et est subordonnée à une autorisation préalable.

Lorsqu'un PLU a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles de PLU s'appliquent alors.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

OPÉRATION GROUPÉE (OU D'ENSEMBLE)

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable à un aménagement).

PLACE DE STATIONNEMENT

Les dispositions fixées à l'article 12 de chacune des zones du présent règlement considèrent qu'une place de stationnement occupe au minimum 25 m2 d'emprise au sol sur le terrain faisant l'objet d'un aménagement, compte des espaces de circulation et de dégagement nécessaires.

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que les procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au PLU et y figurent en annexe.

SURFACE DE PLANCHER

(Article L.111-14 du Code de l'urbanisme)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs déduction faite :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des points ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITÉ FONCIÈRE

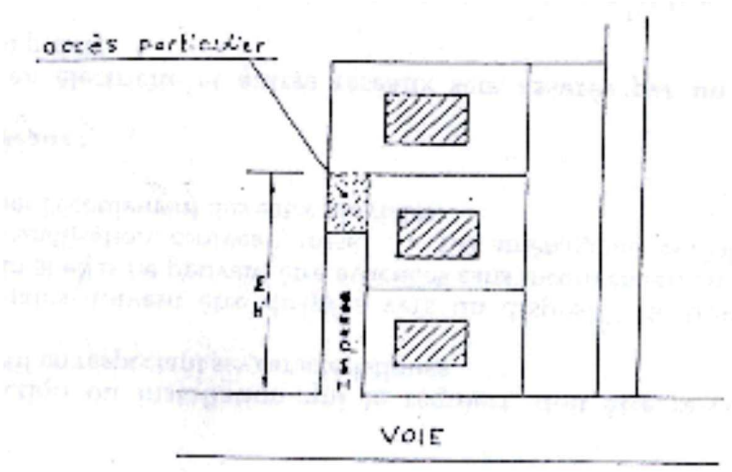
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC

La notion "visible de l'espace public" renvoie à la partie de la construction ou de l'installation donnant sur la voie principale qui la dessert, qui est visible en se situant sur cette voie face à la construction ou à l'installation.

VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies privées en impasse et des accès particuliers est limitée à 10 mètres en zones urbaines, dans un souci de limiter l'urbanisation (à usage d'habitation) en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, accès secours/incendie, etc...).



VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution, etc...

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

(Article L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation

- de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure ZAC apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFERÉ (ZAD)

(Article L.212-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité possède un droit de préemption sur les terrains pouvant être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte créant la zone.

Les ZAD sont créées par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

EXTRAITS DU CODE CIVIL

ARTICLE 646

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

ARTICLE 647

Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée à l'article 682.

ARTICLE 648

Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

ARTICLE 663

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou établi à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres.

ARTICLE 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

ARTICLE 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

ARTICLE 677

Ces fenêtres ou jour ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez de chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ARTICLE 678 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

ARTICLE 679 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ARTICLE 682 Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.