

COMMUNE DE WARLUIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT

3.1 REGLEMENT ECRIT



MODIFICATION N°1

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION.....	4
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	7
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	22
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	72
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	81
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	90
LEXIQUE.....	98

Les dispositions qui sont ajoutées ou modifiées figurent en rouge
(seule la zone UA est concernée)

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

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

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres UA, UB, UD comprenant le secteur UDa, UE comprenant le secteur UEa, UH, UP, 1AUh, A, N comprenant les secteurs Nc et Ngv.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.
4. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 articles suivants :

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

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

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

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Paragraphe 4 : Stationnement

THEMATIQUE 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

5. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
6. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - Le Rapport de Présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour comprendre le contexte général.
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui exposent la mise en valeur ou la restructuration de certains îlots
 - Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que : Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Warluis.

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

2.1. LES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT SE SUBSTITUENT AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (ARTICLES L111-1 A L111-25 DU CODE DE L'URBANISME), A L'EXCEPTION DES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC SUIVANTS QUI RESTENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-26

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

Article R111-27

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

2.2. PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME :

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U.
- 2°) Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Beauvaisis.
- 3°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
- 4°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.
- 5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).
- 6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories et l'arrêté préfectoral portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports routiers du département de l'Oise signé le 23 novembre 2016.

2.3. SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME :

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, ...
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.4. LES ARTICLES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURENT EGALEMENT APPLICABLES, SANS TENIR COMPTE DES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT :

2.4.1. Sursis à statuer

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

- Quand l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme)

- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été notifiée aux personnes publiques associées et que les constructions, installations ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. (art. L153-11).

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

2.4.2. Autorisation d'urbanisme et desserte par les réseaux

Article L111-11

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

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

Par délibérations ultérieures du Conseil Municipal, la Commune de Warluis souhaite se doter des outils suivants :

- Droit de Préemption Urbain
- Déclaration préalable de clôture
- Permis de démolir

Article L421-3

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article L421-6

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

RECONSTRUCTIONS DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

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

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

ADAPTATIONS MINEURES

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

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

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

VEHICULES ELECTRIQUES ET NORMES DE STATIONNEMENT :

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

AUTRES DEROGATIONS AUX NORMES DE STATIONNEMENT

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

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

TRAVAUX RELATIFS A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 dans la mesure où cela n'empiète pas sur le domaine public.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

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

MAJORATION DU DROIT A BATIR

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cep max (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

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

par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

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

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

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

5

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

5.1. LES ZONES URBAINES

Article R151-18

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

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

- **UA** : zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités caractérisée par des implantations à l'alignement et des densités de construction élevées.
- **UB** : zone urbaine de transition à dominante d'habitat présentant une mixité d'implantations et de densités à l'exception des lotissements
- **UD** : zone urbaine correspondant à des constructions de type pavillonnaire/lotissement présentant des volumes caractéristiques (R+C) et des implantations en retrait de l'alignement et des limites séparatives. La zone UD comprend un secteur UDa :
 - **UDa** : secteur correspondant à des constructions de type pavillonnaire/lotissement présentant des volumes caractéristiques (R+C), des implantations en retrait de l'alignement et des limites séparatives et une densité globalement moins élevée que la zone UD (grandes parcelles)

- **UE** : zone urbaine à caractère économique. Cette zone est multisites, en effet quatre secteurs sont classés en zone UE :
 - **UEa** : le secteur correspond à la zone d'activités des Transports Méry au Sud du territoire, une autre à vocation économique constituant un secteur rue des Prairies ; enfin le long de la RD1001, le site de l'ancienne station essence qui est concerné à des fins de reconversion économique ;
 - **UEb** : le secteur principal correspond à la zone d'activités principale de Warluis à l'Ouest du territoire.
- **UH** : zone urbaine dite de « hameau » spécifique aux hameaux de Bruneval et Petit-Bruneval
- **UP** : zone urbaine destinée à accueillir des équipements publics communaux, rue des Prairies.

5.2. LES ZONES A URBANISER

Article R151-20

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Warluis comporte une zone à urbaniser :

- **zones 1AUh** (voies et réseaux à proximité, urbanisation possible dès l'approbation du PLU, suivant les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation). L'OAP 1AUh se situe rue des Bruyères.

5.3. LES ZONES AGRICOLES

Article R151-23

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

Le territoire ne comporte qu'une vaste zone agricole, pour laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement.

5.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R151-24

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 4 du présent règlement sont les zones suivantes :

- **N** : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.
- **Nc** : secteurs correspondant à l'exploitation de carrières.
- **Ngv** : secteur correspondant à une occupation de gens du voyage sédentaires.

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements Réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;
- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1, L130-1 et L121-27 de Code de l'Urbanisme ;

- **Les Eléments du patrimoine bâti d'intérêt local** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural;
- **Les Eléments du paysage** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (art R.421-23.h du CU) ;
- **Les interdictions de créer des accès** sur certaines voies au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- **Le changement de destination des bâtiments identifiés** sur le règlement graphique : les logements y sont autorisés dans l'emprise des bâtiments existants à condition de respecter les règles de stationnement dans chaque zone concernée.

6.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

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

Trame des emplacements réservés :

La pièce 5.5 du PLU spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des emplacements réservés par le PLU de Warluis.

6.2. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER ET PROTEGER (EBC)

Trame des espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

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

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.312-1 à L.312-12 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion tel que défini aux articles R.222-21 à R.222-24 ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

6.3. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Trame des éléments de patrimoine : — (murs à protéger) ★ (autres éléments bâtis à protéger)

La pièce 5.5 du PLU spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments de patrimoine bâti du PLU de Warluis.

6.4. LES ELEMENTS DU PAYSAGE NATUREL REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

Trame des éléments du paysage naturel : ● (Mare ou aménagement hydraulique à conserver)

6.5. LES INTERDICTIONS DE CREER DES ACCES SUR CERTAINES VOIES

Afin que les nouvelles constructions prennent accès sur des voies carrossables de qualité, certaines voies secondaires sont interdites aux nouveaux accès pour les constructions.

Trame des voies interdites aux nouveaux accès : ■■■■

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Tout nouveau projet d'équipement sera accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

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

- Aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- Aux clôtures et murs de soutènement

- Aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm)
- Aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

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

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement, nécessaires à la réalisation du projet.

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

Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère est limitée à 20 cm. Dans le cas de toitures-terrasses, il est possible de majorer d'un mètre la hauteur maximale afin de prendre en compte les besoins liés à l'isolation et à la végétalisation.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27,5 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

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

8

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau destinée à la consommation humaine, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,...),

9

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

La Commune de Warluis est soumise aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation du Thérain Aval approuvé en date du 13 octobre 2005.

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

- Un risque d'inondation par débordement du cours d'eau au Nord-Est du territoire (le Thérain).
- Un risque de remontées de nappe très élevé notamment dans le bourg et à Bruneval (ru de l'Orgueil).
- Un risque de retrait-gonflement des argiles fort, notamment à l'Epine et à Merlemont.

Le risque sismique et le risque de glissement de terrain et de chute de blocs sont quant à eux assez faibles.

Le risque de coulée de boue épargne globalement les parties urbanisées.

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

ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

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

VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Telles qu'elles sont cartographiées en annexe du P.L.U, quatre zones de présomption et de prescription archéologique sont présentes sur le territoire dont une zone de niveau 0, une zone de niveau 1 (territoire communal hors zones de niveau 0, 2 et 3), une zone de niveau 2 et une zone de niveau 3.

La zone de niveau 0 est sans contrainte définie.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 1 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec une emprise au sol supérieure à 5000 m² doit être transmis au Préfet de Région.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 2 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec une emprise au sol supérieure à 2000 m² doit être transmis au Préfet de Région.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 3 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et entraînant un impact au sol doit être transmis au Préfet de Région.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain central de Warluis (noyau ancien de la commune). Elle concerne les rues des Noyers, de l'Eglise, de l'Ecole et la RD1001.

Elle se distingue par ses constructions majoritairement implantées à l'alignement, sa densité plutôt élevée et la présence de commerces de proximité (RD1001).

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

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les principes figurant dans la pièce « OAP » du dossier de PLU.

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 150 m² de surface de plancher,
- Les bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher, à l'exception du périmètre couvert par l'OAP 3
- Le commerce de gros,
- Les cinémas,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage industriel,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les établissements hippiques,
- Les parcs d'attraction,
- Le camping,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés,
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc.),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail, non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- La réhabilitation et la rénovation des bâtiments à usage d'activité agricole ou forestière déjà existants.
- La construction des bâtiments qui peuvent s'avérer nécessaire à la pérennisation d'une activité économique.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les principes figurant dans la pièce « OAP » du dossier de PLU.

ARTICLE UA 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le PLU établit que les constructions implantées le long de la RD 1001 constituent un secteur où la diversité commerciale doit être préservée et développée.

Dans ce secteur, l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et de logements aux étages sera favorisée.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les principes figurant dans la pièce « OAP » du dossier de PLU.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives si un mur ou un muret est mis à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée. Cette disposition ne s'applique pas au sein du périmètre couvert par l'OAP 3.

Concernant les annexes, leur construction sont autorisées au-delà de la bande de construction mais limitées à 20 m² d'emprise au sol pour 1 construction à partir de la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Au delà de 30 mètres seront autorisées les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).
- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée ne réduit pas le recul initial.

- En cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre).

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit contigües à une limite séparative avec un retrait de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives,
- Soit contigües aux deux limites séparatives.

Les annexes respecteront la même règle (soit contigües, soit en retrait d'au moins 3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitations non contigües sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance de 10 mètres entre les habitations.

Les annexes non contigües respecteront quant à elles une distance de 3 mètres par rapport autres constructions.

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes n'excède pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

Une dérogation est possible pour les constructions existantes dépassant déjà cette emprise dans la limite de 20 m² de surface de plancher pour permettre une extension nécessaire à l'hygiène après l'approbation du PLU.

Pour les unités foncières hors constructions à usage d'activités, situées en angles de rue, cette valeur pourra être portée à 60%.

L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas 60% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol ne doit pas avoir été utilisée avant division pour la réalisation d'une autre opération.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres au faîtage en R+1+C

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE UA 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Elles doivent s'inscrire dans une ambiance de « centre-bourg ». Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas peuvent déroger à cette règle, sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

FAÇADES ET REVETEMENTS

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (briques, pierres, moellons, enduits...).

Les constructions à usage d'habitation et/ou d'activités seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,

- soit en éco-matériaux ayant une ressemblance avec les matériaux anciens ou traditionnels.

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

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

- soit en matériaux traditionnels ;
- soit en matériaux destinés à être recouverts ;
- soit en bois fréquemment utilisé pour les constructions agricoles.

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

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

ANNEXES

L'aspect des abris de jardin devra être en harmonie avec le bâtiment principal, et seront exclusivement en bois.

FENETRES

En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines commerciales, ni pour les garages.

SOUS-SOLS :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle sera édifiée au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, sur un vide sanitaire de 50 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux et le terrassement sera effectué au point le plus défavorable.

Pour les terrains en contrebas de la voirie, les planchers bas des extensions et des constructions nouvelles seront surélevés de 40 cm par rapport au point moyen du niveau du terrain naturel avant travaux.

TOITURES

La pente de toitures des habitations neuves devra être comprise en 40° et 45° sur l'horizontale.

La pente pourra être réduite à 25° pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, la pente devra respecter un minimum de 10°.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoises naturelles. Les gammes de couleurs autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun et le rouge-orangé. Les teintes claires (jaunes, blanc, ...) sont proscrites.

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

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

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

CLOTURES SUR RUE :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et leur hauteur maximale sera limitée à 2 mètres.

Les clôtures en béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures devront être perméables.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins ;
- de muret surmontés d'une grille, d'un barreaudage droit ou d'une palissade doublée ou non d'une haie vive d'essence locale.

Les murs et murets destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles), en harmonie avec la façade de l'habitation principale. Un rappel architectural en brique en terre cuite de couleur rouge devra y être réalisé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Les murs existants en pierre ou en brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...).

Les clôtures en limites séparatives doivent présenter une simplicité d'aspect et leur hauteur maximale sera limitée à 2 mètres **sauf dans le secteur soumis aux OAP n°3.**

DIVERS

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation seront masqués dans la mesure du possible dissimulés si ils sont visibles depuis l'espace public...

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

ARTICLE UA 6

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

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

Au moins 30% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Le reste des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement qui présentent un revêtement perméable seront comptabilisées parmi ces espaces de pleine terre (surfaces non imperméabilisées).

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

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

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, Cyprés, Laurier,...) est interdite.

ARTICLE UA 7

STATIONNEMENT

PRINCIPES

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement**. Cette règle s'applique aussi aux réhabilitations / divisions de bâti existant. Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.
- **Constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher affectée à la vente**. A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- Constructions à usage de bureaux et d'activités de service: **1 place de stationnement par tranche de 25 35 m² de surface de plancher**. A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

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

Les stationnements dédiés aux bâtiments publics et aux ERP intégreront un minimum de 15 % de places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CYCLES NON MOTORISES

Le stationnement des deux roues est requis dans le cadre d'opérations d'habitation de plus de cinq logements à raison d'une place par logement.

Le stationnement des deux roues est de 4 places minimum par équipement public.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Pour être constructible 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès sera comprise entre 3,5 et 4 mètres. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes,

VOIES

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

ARTICLE UA 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

RESEAU D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Le réseau d'eau destinée à la consommation humaine ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdite.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales par infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...), à la collecte par le réseau public, doit donc être la règle

de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre ...) doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux parties bâties mixtes du tissu urbain, situées en périphérie du centre ancien de Warluis. La zone UB couvre les rues de la Libération, Verte, de la Croix, la route ancienne de Paris, les rues du Chêne Godard, des Prairies, de Merlemont, la rue du Bout Riffé et la rue du Montois (hameau de l'Epine).

Elle se distingue par ses constructions implantées indifféremment à l'alignement ou en retrait des voies. La densité y est moyenne.

La vocation principale de la zone UB est l'habitat. On note la présence d'exploitation agricole (une à l'Epine).

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

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 150 m² de surface de plancher,
- Les bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher,
- Le commerce de gros,
- Les cinémas,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage industriel,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les établissements hippiques,
- Les parcs d'attraction,
- Le camping,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés,
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc.),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole ou forestière, sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà existante, et que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans laquelle elles s'implantent
- L'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole ou forestière déjà existants.

ARTICLE UB 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées soit :

- A l'alignement par la façade ou par le pignon ;
- En retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

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

Concernant les annexes, leur construction sont autorisées au delà de la bande de construction mais limitées à 20 m² d'emprise au sol pour 1 construction à partir de la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...);
- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 20% de la surface de plancher de la construction initiale ;
- En cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre) ;

- Au-delà de 30 mètres seront autorisées les annexes dans la limite de 20 m²d'emprise au sol.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives,
- Soit contiguës à une seule limite séparative avec un retrait de 3 m par rapport aux autres limites séparatives.

Les annexes respecteront la même règle (soit contiguës, soit en retrait d'au moins 3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de **10 mètres** entre les habitations.

Les annexes non contiguës respecteront la règle d'au moins 3 mètres d'isolement.

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas **30 % de la superficie de l'unité foncière**.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées n'excède pas **50 % de la superficie de l'unité foncière**.

Aucune dérogation n'est autorisée pour les constructions atteignant déjà l'emprise maximale permise. Néanmoins, sont autorisées les extensions nécessaires à l'hygiène dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol ne doit pas avoir été utilisée avant division pour la réalisation d'une autre opération.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder **9 mètres au faîtage en R+1+C (aménagés ou aménageables)**.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder **9 mètres** au faîtage. Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE UB 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

FAÇADES ET REVETEMENTS

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (briques, pierres, moellons, enduits...).

Les constructions à usage d'habitation et de commerces seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- Soit en matériaux destinés à être recouverts,

- Soit en éco-matériaux qui rappellent les matériaux anciens ou traditionnels.

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

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

- Soit en matériaux traditionnels.
- Soit en matériaux destinés à être recouverts,
- Soit en bois.

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

ANNEXES

L'aspect des abris de jardin devra être en harmonie avec le bâtiment principal, et seront exclusivement en bois.

FENETRES

Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines commerciales, ni pour les garages.

Cette disposition ne s'applique pas pour les garages.

SOUS-SOLS :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle sera édifiée au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, sur un vide sanitaire de 50 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux et le terrassement sera effectué au point le plus défavorable.

Pour les terrains en contrebas de la voirie, les planchers bas des extensions et des constructions nouvelles seront surélevés de 40 cm par rapport au point moyen du niveau du terrain naturel avant travaux.

TOITURES

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour **les vérandas**. La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Excepté pour les vérandas et les toits végétalisés, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise naturelle. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

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

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

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

CLOTURES SUR RUE

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

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2 mètres.

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

Les clôtures devront être perméables.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins ;
- de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade doublée ou non d'une haie d'essences locales ;
- d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

Les murs et murets de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles), en harmonie avec la façade de l'habitation principale. Un rappel architectural en brique en terre cuite de couleur rouge devra y être réalisé.

Les murs existants en pierre ou en brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres.

DIVERS

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation seront masqués dans la mesure du possible dissimulés si ils sont visibles depuis l'espace public. .

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

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

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

Au moins 30 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Le reste des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

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

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuja, Cyprès, Laurier,...) est interdite.

ARTICLE UB 7 STATIONNEMENT

PRINCIPES

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**
 - au minimum **2 places de stationnement par logement ;**
 - **3 places en cas de changement de destination à vocation de logement ;**
 - **3 places en cas de réhabilitation/divisions de bâti existant.**
- **Constructions à usage de commerce et d'activités de service :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- **CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

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

Les stationnements dédiés aux bâtiments publics et aux ERP intégreront un minimum de 15 % de Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CYCLES NON MOTORISES

Le stationnement des deux roues est requis dans le cadre d'opérations d'habitations de plus de cinq logements à raison d'une place par logement.

Le stationnement des deux roues est de 4 places minimum par équipement public.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique dans le domaine public (voir la liste annexée au présent Règlement).

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

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès sera comprise entre **3,50 et 4 mètres**.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux annexes des constructions existantes ;
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes ;

VOIES

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

En cas de création de voiries, elles respecteront une largeur de 8 mètres avec 2 chaussées et 2 trottoirs.

RESEAU D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Le réseau d'eau destinée à la consommation humaine ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdite.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales par infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration...), à la collecte par le réseau public, doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre ...) doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Telecom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UD

La zone **UD** correspond aux ensembles pavillonnaires de type lotissements (de différentes époques). Ceux-ci s'étendent sur la route ancienne de Paris, les rues d'Elbée, Pasteur, Joliot-Curie, Buquet, des Prairies, du Bout Riffé, le chemin du Merlier, les rues des Bruyères, de la Gare, de Beauvais, des Godins et la place des Comtes.

La zone UD se distingue par sa vocation majoritairement d'habitat, ses constructions majoritairement implantées en retrait, de l'alignement et des limites séparatives des terrains d'implantation.

Correspondant à des densités plus faibles encore, du fait de la grandeur des terrains d'implantation, le secteur **UDa** concerne l'extension Nord-Est du bourg (chemin du Merlier, route de Bruneval, rue Janine Moret). Le Musée de l'Aviation est inclus dans le secteur UDa.

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

ARTICLE UD 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ;
- Les bureaux ;
- Le commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières ;
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les établissements hippiques ;
- Les parcs d'attraction ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc.) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

ARTICLE UD 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage de bureaux.

ARTICLE UD 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de densités et d'implantations figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone UD sauf le secteur UDa :

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait **d'au moins 5 mètres de l'alignement.**

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

Dans le secteur UDa :

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait **d'au moins 15 mètres de l'alignement.**

Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être implantée au delà d'une bande de **60 mètres.**

Dans toute la zone UD, y compris le secteur UDa :

Concernant les annexes, leur construction sont autorisées au delà de la bande de construction mais limitées à 20 m² d'emprise au sol pour 1 construction à partir de la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...);
- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée ne réduit pas le recul de la construction initiale;
- En cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre).

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives.

Les annexes respecteront la même règle.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres des berges du ru de l'Orgueil.

Ces dispositions pour le ru ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...);
- En cas d'adaptation, de réfection d'une construction existante.

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

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de **20 mètres** entre les habitations.

Les annexes non contigües respecteront quant à elles une distance de 3 mètres par rapport autres constructions.

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone UD sauf le secteur UDa :

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas **25 % de la superficie de l'unité foncière**.

Dans le secteur UDa

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas **15 % de la superficie de l'unité foncière**.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans toute la zone UD, sauf le secteur UDa :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder **9 mètres au faîtage en R+C (aménagés ou aménageables)**.

Dans le secteur UDa :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder **11 mètres au faîtage en R+1+C (aménagés ou aménageables)**.

Dans toute la zone UD :

La hauteur des annexes sera limitée à **5 mètres au faîtage**.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE UD 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

FAÇADES ET REVETEMENTS

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en éco-matériaux rappelant l'aspect traditionnel.

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

FENETRES

Dans toute la zone UD, sauf le secteur UDa :

En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines commerciales, ni pour les garages.

Dans le secteur UDa :

Non règlementé

SOUS-SOLS :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle sera édifiée au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, sur un vide sanitaire de 50 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux et le terrassement sera effectué au point le plus défavorable.

Pour les terrains en contrebas de la voirie, les planchers bas des extensions et des constructions nouvelles seront surélevés de 40 cm par rapport au point moyen du niveau du terrain naturel avant travaux.

TOITURES

Dans toute la zone UD, sauf le secteur UDa :

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas **vérandas**.

Dans le secteur UDa :

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **30° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas **vérandas**.

Dans toute la zone UD

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise naturelle. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangé. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

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

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

CLOTURES SUR RUE :

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

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2 m.

La hauteur pleine sera limitée à 1 mètre.

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

Les clôtures devront être perméables.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- De murets d'un hauteur maximale de 1 m surmontés d'une grille ou d'une lisse doublés ou non d'une haie d'essences locales.
- d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.

Les murs de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Les clôtures pleines d'une hauteur de 2 mètres seront autorisées à l'arrière de la façade de la construction principale.

DIVERS

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation, si ils sont visibles depuis l'espace public, seront masqués dans la mesure du possible.

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

ARTICLE UD 6

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

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

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de traitement environnemental et paysager figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

Dans toute la zone UD sauf le secteur UDa :

Au moins 30 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Le reste des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Dans le secteur UDa

Au moins 50 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Le reste des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

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

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, Cyprès, Laurier,...) est interdite.

ARTICLE UD 7
STATIONNEMENT

PRINCIPES

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- Dans toute la zone UD, sauf le secteur UDa : au minimum 2 places de stationnement par logement. Une place de stationnement de plus par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction est imposée.
- Dans le secteur UDa : au minimum **2 places de stationnement par logement. Une place de stationnement de plus par tranche de 120 m² de surface de plancher de la construction (Cf. CR10) est imposée.**

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

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

Les stationnements dédiés aux bâtiments publics et aux ERP intégreront un minimum de 15 % de Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CYCLES NON MOTORISES

Le stationnement des deux roues est requis dans le cadre d'opérations d'habitation de plus de cinq logements à raison d'une place par logement.

Le stationnement des deux roues est de 4 places minimum par équipement public.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'accès et de voirie figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique dans le domaine public.

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

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès sera comprise entre **3,50 mètres et 4 m.**

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux annexes des constructions existantes ;
- En cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes.

VOIES

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

Les nouvelles voies créées devront respecter une largeur de 8 mètres avec 2 chaussées et 2 trottoirs.

ARTICLE UD 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

RESEAU D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Le réseau d'eau destinée à la consommation humaine ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc.) préconisés par le Service Incendie.

RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte, l'évacuation des eaux usées sera prévue par l'intermédiaire d'un dispositif de traitement individuel qui devra être installé sur une surface minimale de 200 m² (par tranche de 150 m² de surface de plancher) d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation.

Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur. L'Agence Régionale de Santé préconise pour l'assainissement individuel des activités, une surface d'un seul tenant en rapport avec l'activité.

Ce système d'assainissement non collectif sera réalisé de manière à permettre un raccordement aisé au futur réseau si le projet se situe en zone d'assainissement collectif.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales par infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...), à la collecte par le réseau public, doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre ...) doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Telecom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UE

La zone UE possède une vocation économique. Elle correspond aux trois zones d'activités communales et au site de l'ancienne station essence sur la RD1001. Les activités implantées sont de type artisanales, industrielles, des secteurs secondaires et tertiaires.

Les petites zones artisanales situées en périphérie du bourg et accueillant des constructions à usage d'habitation, seront identifiées en sous-secteur **UEa**.

La grande zone située au Nord-Ouest (ancienne zone de Bonduelle) du territoire n'a pas vocation à accueillir les mêmes activités que les plus petites zones du territoire. Elle sera identifiée en sous-secteur

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

ARTICLE UE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les caravanes.

En UEa uniquement :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

ARTICLE UE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les activités de restauration et/ou hôtelières ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à des logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- Les extensions sont autorisées, mais limitées à 20 m² pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UE 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une marge minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...);
- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Non règlementé.

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UEa : L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas **60% de la superficie de l'unité foncière**.

Dans le secteur UEb : L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas **70% de la superficie de l'unité foncière**.

Aucune dérogation n'est autorisée pour les constructions atteignant déjà l'emprise maximale permise. L'emprise au sol ne doit pas avoir été utilisée avant division pour la réalisation d'une autre opération.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur UEa : Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder **10 mètres** au faîtage.

Dans le secteur UEb : Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder **15 mètres** au faîtage.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

ARTICLE UE 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

FAÇADES ET REVETEMENTS

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

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

- Soit en matériaux destinés à être recouverts,
- Soit en profilés divers de teinte claire (sable, beige, gris,...).

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

FENETRES

Non règlementé.

SOUS-SOLS :

Non règlementé.

TOITURES

Les équipements techniques seront masqués si possible, de façon à être le moins visible de la voie publique.

CLOTURES SUR RUE

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

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2 m.

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

Les clôtures devront être perméables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

DIVERS

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation seront masqués dans la mesure du possible dissimulés si ils sont visibles depuis l'espace public.

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

ARTICLE UE 6

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

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

Au moins 20 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Le reste des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

ARTICLE UE 7

STATIONNEMENT

PRINCIPES

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Il est exigé au minimum :

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

- **Constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- **Constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- **BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

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

Les stationnements dédiés aux bâtiments publics et aux ERP intégreront un minimum de 15 % de Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Dans le secteur UEb : Pour les constructions à usage d'entrepôt, une place de stationnement est à prévoir pour 300 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique dans le domaine public.

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

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 1001 (classée route à grande circulation). Sur les routes du réseau départemental, classées routes à grande circulation, hors agglomération et lieudits (source : Règlement de la voirie départementale de l'Oise de 2016) :

- Tout accès privé nouveau est interdit,
- Les zones à aménager ne peuvent être desservies que par un carrefour aménagé ou par rattachement à un carrefour existant,
- Toute extension ou évolution d'une activité existante doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation d'accès auprès de la Présidente du Conseil Départemental.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes,

VOIES

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

RESEAU D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Le réseau d'eau destinée à la consommation humaine ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions industrielles et commerciales présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte, l'évacuation des eaux usées sera prévue par l'intermédiaire d'un dispositif de traitement individuel qui devra être installé sur une surface minimale de 200 m² (par tranche de 150 m² de surface de plancher) d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation.

Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur. L'Agence Régionale de Santé préconise pour l'assainissement individuel des activités, une surface d'un seul tenant en rapport avec l'activité.

Ce système d'assainissement non collectif sera réalisé de manière à permettre un raccordement aisé au futur réseau si le projet se situe en zone d'assainissement collectif.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales par infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...), à la collecte par le réseau public, doit donc être la règle

de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre ...) doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Telecom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UH

La zone UH correspond spécialement aux hameaux de Bruneval et Petit-Bruneval.

Elle se distingue par ses constructions implantées indifféremment à l'alignement ou en retrait des voies. La densité y est moyenne.

La vocation principale de la zone UH est l'habitat.

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

ARTICLE UH 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article UH 2.

ARTICLE UH 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage d'habitation
- L'extension, l'adaptation, la réfection des constructions existantes
- les équipements publics ou d'intérêt collectif
- les annexes liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la zone UH.

ARTICLE UH 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UH 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées soit :

- à l'alignement par la façade ou par le pignon.
- en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

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

Concernant les annexes, leur construction sont autorisées au delà de la bande de construction mais limitées à 20 m² d'emprise au sol pour 1 construction à partir de la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée ne réduit pas le recul de la construction initiale.
- En cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre)

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives,
- soit en limites séparatives,

Les annexes respecteront la même règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de **10 mètres** entre les habitations.

Les annexes non contiguës respecteront quant à elles une distance de 3 mètres par rapport autres constructions.

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas **30 % de la superficie de l'unité foncière**.

Aucune dérogation n'est autorisée pour les constructions atteignant déjà l'emprise maximale permise.

L'emprise au sol ne doit pas avoir été utilisée avant division pour la réalisation d'une autre opération.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder **9 mètres au faitage en R+C (aménagés ou aménageables)**.

Pour les **annexes**, la hauteur maximale ne peut excéder **5 m au faitage**.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE UH 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

FACADES ET REVETEMENTS

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en éco-matériaux.

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

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou en harmonie avec le bâti principal.

FENETRES

En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas pour les garages.

SOUS-SOLS :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle sera édifiée au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, sur un vide sanitaire de 50 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux et le terrassement sera effectué au point le plus défavorable.

Pour les terrains en contrebas de la voirie, les planchers bas des extensions et des constructions nouvelles seront surélevés de 40 cm par rapport au point moyen du niveau du terrain naturel avant travaux.

TOITURES

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas **des vérandas**.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise naturelle. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

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

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

CLOTURES SUR RUE :

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

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2 m.

La hauteur pleine sera limitée à 1 mètre.

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

Les clôtures devront être perméables.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins,
- de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade doublée ou non d'une haie d'essences locales,
- d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.

Les murs de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles), en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

La hauteur maximale des clôtures en **limites séparatives est de 2m.**

DIVERS

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation seront masqués dans la mesure du possible dissimulés si ils sont visibles depuis l'espace public. .

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

ARTICLE UH 6

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

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

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

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, Cyprès, Laurier,...) est interdite.

ARTICLE UH 7 STATIONNEMENT

PRINCIPES

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT :

- **Constructions à usage d'habitation :** au minimum 2 places de stationnement par logement. *Une place de stationnement de plus par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction.*

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

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

Les stationnements dédiés aux bâtiments publics et aux ERP intégreront un minimum de 15 % de Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

ACCES

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

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

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à **3,50 mètres**.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes,

VOIES

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

ARTICLE UH 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

RESEAU D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Le réseau d'eau destinée à la consommation humaine ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc.) préconisés par le Service Incendie.

RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte, l'évacuation des eaux usées sera prévue par l'intermédiaire d'un dispositif de traitement individuel qui devra être installé sur une surface minimale de 200 m² (par tranche de 150 m² de surface de plancher) d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation.

Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur. L'Agence Régionale de Santé préconise pour l'assainissement individuel des activités, une surface d'un seul tenant en rapport avec l'activité.

Ce système d'assainissement non collectif sera réalisé de manière à permettre un raccordement aisé au futur réseau si le projet se situe en zone d'assainissement collectif.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales par infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...), à la collecte par le réseau public, doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre ...) doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Telecom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UP

La zone UP correspond à une parcelle située en arrière de la rue des Prairies destinée à accueillir un équipement communal (services techniques). Cette parcelle correspond à l'ancien site de la Station d'Épuration de Beauvais.

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

ARTICLE UP 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article UP 2.

ARTICLE UP 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des équipements publics.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général (équipements publics ou non) ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ; y compris des locaux techniques et industriels utilisés à des fins d'intérêt général (ex. Services techniques de la commune).

ARTICLE UP 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UP 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UP 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

ARTICLE UP 6

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

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

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

ARTICLE UP 7

STATIONNEMENT

PRINCIPES

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

Les stationnements dédiés aux bâtiments publics et aux ERP intégreront un minimum de 15 % de Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le stationnement des deux roues est de 4 places minimum par équipement public.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

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

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

aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIES

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

ARTICLE UP 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

RESEAU D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Le réseau d'eau destinée à la consommation humaine ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions industrielles et commerciales présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte, l'évacuation des eaux usées sera prévue par l'intermédiaire d'un dispositif de traitement individuel qui devra être installé sur une surface minimale de 200 m² (par tranche de 150 m² de surface de plancher) d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation.

Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur. L'Agence Régionale de Santé préconise pour l'assainissement individuel des activités, une surface d'un seul tenant en rapport avec l'activité.

Ce système d'assainissement non collectif sera réalisé de manière à permettre un raccordement aisé au futur réseau si le projet se situe en zone d'assainissement collectif.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales par infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...), à la collecte par le réseau public, doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre ...) doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Telecom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUH

La zone **1AUh** correspond à un îlot intra-urbain urbanisable à court terme :

- L'îlot situé dans le centre-bourg, occupant le site en friche de l'ancienne scierie ainsi qu'une parcelle actuellement agricole enclavée dans un environnement bâti (parcelles AD 115, AD 122, AD 123, AD 133, AD 134, AE 3, AE 4, AE 7, AE 8 partielle). Il s'agit du secteur **1AUh**.

Cet îlot fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation différentes (se référer à la pièce n°4 du PLU). L'îlot devra avoir une vocation mixte avec des une maison de santé et une mixité de logements (collectif, individuel, béguinages) répondant aux besoins tout en densifiant l'enveloppe agglomérée et limitant ainsi l'étalement urbain.

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

Article 1AUh Occupations et utilisations du sol interdites. Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article 1AUh 2.

ARTICLE 1AUH 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations autorisées sous condition sont les constructions à usage d'habitation.

Pour la zone 1AUh: Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de vocation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 1).

ARTICLE 1AUH 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUH 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de volumétrie et implantations figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions individuelles dans la zone doivent être implantées en retrait **d'au moins 5 mètres de l'alignement par rapport à la voie nouvelle.**

Les bâtiments d'habitat collectif et les équipements publics ne sont pas concernés par cette règle.

Les annexes respecteront la même règle.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit contigües à une limite séparative et en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative ;
- soit en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives.

Les bâtiments d'habitat collectif ne sont pas concernés par cette règle.

Les annexes respecteront la même règle.

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

La construction de plusieurs logements non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de **10 mètres** entre les habitations.

Les annexes respecteront la même règle.

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas **30% de la superficie de l'unité foncière.**

L'emprise au sol ne doit pas avoir été utilisée avant division pour la réalisation d'une autre opération.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder **9 mètres au faîtage en R+1+C (aménagés ou aménageables)**.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à **5 m au faîtage**.

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

ARTICLE 1AUH 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

FAÇADES ET REVETEMENTS

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux destinés à être recouverts ;
- soit en éco-matériaux.

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

ANNEXES

L'aspect des abris de jardin devra être en bois ou en harmonie avec le bâtiment principal.

FENETRES

En façade sur rue, les baies des constructions seront **plus hautes que larges**.

Cette disposition ne s'applique pas pour les garages.

SOUS-SOLS :

Les sous-sols enterrés sont **interdits**. Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier et plus haut que la voirie.

TOITURES

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas **des vérandas**.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Excepté pour les vérandas et les toits végétalisés, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

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

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

CLOTURES SUR RUE :

Les clôtures doivent être perméables.

DIVERS

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation seront masqués dans la mesure du possible dissimulés si ils sont visibles depuis l'espace public..

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

ARTICLE 1AUH 6

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

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

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'environnement figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Au moins 40 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Le reste des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

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

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, Cyprès, Laurier,...) est interdite.

ARTICLE 1AUH 7

STATIONNEMENT

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de stationnement figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

PRINCIPES

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT :

Les stationnements dédiés aux bâtiments publics et aux ERP intégreront un minimum de 15 % de places réservées aux PMR.

Il est exigé au moins 50 % de stationnement perméable.

- **Constructions à usage d'habitation** : au minimum 2 places de stationnement par logement.
A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des visiteurs de la maison médicale. Des espaces de stationnement seront également produits à proximité des béguinages.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CYCLES NON MOTORISES

Un espace de stationnement devra être prévu au niveau de la maison médicale et à proximité des béguinages.

Le stationnement des deux roues est de 4 places minimum par équipement public.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUH 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de d'accès et de voirie figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

ACCES

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

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

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

VOIES

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

Les nouvelles voies créées devront respecter une largeur de 8 mètres minimum avec 2 chaussées et 2 trottoirs.

La création de voiries nouvelles respectera les principes d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUH 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

RESEAU D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Le réseau d'eau destinée à la consommation humaine ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions industrielles et commerciales présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors

réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte, l'évacuation des eaux usées sera prévue par l'intermédiaire d'un dispositif de traitement individuel qui devra être installé sur une surface minimale de 200 m² (par tranche de 150 m² de surface de plancher) d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation.

Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur. L'Agence Régionale de Santé préconise pour l'assainissement individuel des activités, une surface d'un seul tenant en rapport avec l'activité.

Ce système d'assainissement non collectif sera réalisé de manière à permettre un raccordement aisé au futur réseau si le projet se situe en zone d'assainissement collectif.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...), à la collecte par le réseau public, doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre ...) doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Telecom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

Une borne électrique doit être installée à proximité des équipements et des services destinés au public.

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres.

Elle comprend différents lieux-dits : Le Champ de Merlemont, Le Champ de l'Épine, Le Chemin de l'Épine, Briquebourg, La Vache Pendue, La Couture, Le Trou Gordier, L'Argillière, Le Petit Champ de Beauvais, Les Sablons, La Cavée, Le Chemin des Piétons, La Plaine-Saint-Arnoult, Fief-Ville, Sous la Garenne, La Corix-Renard, L'Orme Riffard...

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

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article A2.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Habitation

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de **100 m** du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- Les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liés aux constructions à usage d'habitation, dans la mesure où ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant et à moins de 20 m de celui-ci.
- Les changements de destination à vocation d'habitat sur les sites identifiés au plan de zonage dans le règlement graphique, à condition d'intégrer un stationnement de 2 places minimum.

Exploitation agricole et forestière

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière.
- L'extension des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles existantes.
- Les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions liées à la protection de l'environnement.
- La construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole.

Autres occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Les abris de jardin seront situés à 1 m maximum d'une limite séparative.
- Les autres annexes ne pourront se trouver au-delà de 10 m maximum de l'habitation existante.

ARTICLE A 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE A 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **10 mètres** des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 15 mètres de l'alignement de la RD 1001.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en **limites séparatives sont autorisés**.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec **une marge minimale de 5 m** par rapport à ces dernières.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres du haut des berges du ru de l'Orgueil.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...);
- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les **constructions à usage d'habitation**, la hauteur maximale ne peut excéder **9 mètres au faitage** en R+C.

Pour les **constructions à usage agricole**, la hauteur maximale ne peut excéder **15 mètres au faitage**.

Pour les **annexes d'habitation**, la hauteur est limitée à **5 mètres au faitage**.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur maximale, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

FAÇADES ET REVETEMENTS

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

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

- Soit en matériaux destinés à être recouverts,
- Soit en profilés divers de teinte claire (sable, beige, ocre,...),
- Soit en bois.

Les constructions à usage d'habitation, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, elles seront réalisées :

- Soit en matériaux traditionnels.
- Soit en matériaux destinés à être recouverts.

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

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

FENETRES

En façade sur rue, les baies des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges à l'exception des garages.

SOUS-SOLS

Il est recommandé d'effectuer **une étude de sol** pour la construction d'un sous-sol.

TOITURES

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas de toits terrasses et des vérandas.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

La pente minimale des toitures des bâtiments à usage agricole est de **12°**.

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

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

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

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

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

CLOTURES

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

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

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

Les clôtures devront être perméables.

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales. Elles seront composées :

- De murets surmontés d'une grille ou d'une palissade doublée ou non d'une haie d'essences locales.
- D'un grillage doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Les murs et murets de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles), en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

DIVERS

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation seront masqués dans la mesure du possible dissimulés si ils sont visibles depuis l'espace public.

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

ARTICLE A 6

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

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

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

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

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 7

STATIONNEMENT

PRINCIPES

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

VOIES

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

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

ARTICLE A 9

desserte des terrains par les réseaux

RESEAU D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Le réseau d'eau destinée à la consommation humaine ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions agricoles présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

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

RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte, l'évacuation des eaux usées sera prévue par l'intermédiaire d'un dispositif de traitement individuel qui devra être installé sur une surface minimale de 200 m² (par tranche de 150 m² de surface de plancher) d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation.

Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur. L'Agence Régionale de Santé préconise pour l'assainissement individuel des activités, une surface d'un seul tenant en rapport avec l'activité.

Ce système d'assainissement non collectif sera réalisé de manière à permettre un raccordement aisé au futur réseau si le projet se situe en zone d'assainissement collectif.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales par infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...), à la collecte par le réseau public, doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre ...) doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Telecom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

PARTIE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

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

Elle couvre l'ensemble des boisements répartis sur le territoire : notamment le Bois de Frémont, le Bois du Montois, le Bois Quènes Pins, le Bosquet du Moulin, le Bois de Warluis, le Bois de la Borne ...etc.

Sont également classés en zone N notamment le hameau de Merlemont et les écarts bâtis de la Basse-Epine ou encore de l'Abbaye de Saint-Arnoult. Il s'agit de favoriser la gestion des constructions existantes.

La zone N comprend :

- Des secteurs Nc correspondant à des terrains dévolus à l'exploitation de carrières.
- Un secteur Ngv correspondant à un espace situé rue du Chêne Godard afin d'accueillir les gens du voyage.

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises dans toute la zone N, sauf dans les secteurs Nc et Ngv, que :

- L'extension des constructions existantes, à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- Les annexes en lien avec une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface n'excède pas 20 m² d'emprise au sol.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles
- Les abris pour animaux soumis à déclaration.
- Les changements de destination à vocation d'habitat sur les sites identifiés au plan de zonage dans le règlement graphique, à condition d'intégrer un stationnement de 2 places minimum.

Dans les secteurs Nc :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions qui seront fixées par l'arrêté d'autorisation ;
- Les installations nécessaires ou liées à l'exploitation des carrières autorisées ;
- Les ICPE ;
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, ...).

Après exploitation, les sols seront remis en état afin de permettre entre autres, de réutiliser le territoire exploité à des fins forestières, agricoles, etc.

Dans le secteur Ngv :

- le stationnement des caravanes et mobil home à usage d'habitation ou temporaire.

ARTICLE N 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE N 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone N, sauf les secteurs Nc et Ngv :

Aucune construction ne peut être édifée à moins de **5 mètres** des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone N, sauf les secteurs Nc et Ngv :

Les constructions en **limites séparatives sont autorisées**.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec **une marge minimale de 3 m** par rapport à ces dernières.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière le Thérain ou du fossé d'Orgueil.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

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

Dans toute la zone N, sauf les secteurs Nc et Ngv :

La construction de plusieurs logements non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de **20 mètres** entre les bâtis.

Les annexes non contiguës respecteront quant à elles une distance de 5 mètres par rapport aux autres constructions.

Les abris de jardin seront situés à 1 m maximum d'une limite séparative.

Les autres annexes ne pourront se trouver au-delà de 10 m maximum de l'habitation existante.

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des annexes et des extensions des constructions existantes est établie à l'article N2 en tant qu'utilisation du sol sous condition.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 5 m au faîtage.

ARTICLE N 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

FAÇADES ET REVETEMENTS

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

ANNEXES

L'aspect des abris de jardin devra être en bois ou en harmonie avec le bâtiment principal.

FENETRES

En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas pour les garages.

SOUS-SOLS

Non règlementé

TOITURES

La pente des toitures sera d'un minimum de **25°** sur l'horizontal pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

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

CLOTURES SUR RUE

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

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2m.

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

Les clôtures devront être perméables.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- De murets surmontés d'une grille ;
- D'une palissade doublée ou non d'une haie d'essences locales.

Les murets de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles), en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs Nc et Ngv.

DIVERS

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation seront masqués dans la mesure du possible dissimulés si ils sont visibles depuis l'espace public.

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

ARTICLE N 6

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

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

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 7

STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

VOIES

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

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

ARTICLE N 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

RESEAU D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Le réseau d'eau destinée à la consommation humaine ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

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

RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte, l'évacuation des eaux usées sera prévue par l'intermédiaire d'un dispositif de traitement individuel qui devra être installé sur une surface minimale de 200 m² (par tranche de 150 m² de surface de plancher) d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation.

Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur. L'Agence Régionale de Santé préconise pour l'assainissement individuel des activités, une surface d'un seul tenant en rapport avec l'activité.

Ce système d'assainissement non collectif sera réalisé de manière à permettre un raccordement aisé au futur réseau si le projet se situe en zone d'assainissement collectif.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales par infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...), à la collecte par le réseau public, doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre ...) doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Telecom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

AFFOUILLEMENT

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

ANNEXES

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).

CLOTURE

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

CARAVANE

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

ECO-MATERIAUX

Matériau de construction qui répond aux critères techniques habituellement exigés des matériaux de construction (performances techniques et fonctionnelles, qualités architecturales, durabilité, sécurité, facilité d'entretien, résistance au feu, à la chaleur, etc.), mais aussi à des critères environnementaux ou socio-environnementaux, tout au long de son cycle de vie (c'est-à-dire de sa production à son élimination ou recyclage). Ces matériaux présentent de nombreux avantages : création d'emplois locaux et non-délocalisables, qualité de vie dans l'habitat et pour les ouvriers lors de la construction, faibles répercussions environnementales, moindre ponction sur les ressources naturelles, diminution de l'empreinte écologique de la construction, et réduction du bilan du point de vue des émissions de gaz à effet de serre.

Parmi les exemples d'éco-matériaux :

- Le bois, le liège ;
- Le chanvre, la paille, le lin ;
- La terre, les argiles, la chaux, le gypse ;
- Les laines animales ;
- Les matériaux issus du recyclage ;
- etc.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

-les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),

-les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex: une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ;
- les aires de jeux et de loisirs, etc.

EMPRISE AU SOL

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.
Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

EXHAUSSEMENT DES SOLS

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

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

ILOT DE PROPRIETE – TERRAIN – UNITE FONCIERE

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière....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 des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOGEMENT

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », dans ce cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

RETRAIT

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

SERVITUDE DE PASSAGE –ART.682 A 685-1 DU CODE CIVIL – ART.697 A 702 DU CODE CIVIL)

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 la réalisation d'opérations de construction 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 (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

TOITURE

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

UNITE

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.