

Commune de

FLEURINES

APRÈS MODIFICATION N°1

**MODIFICATION N°1 - APPROBATION par délibération
du conseil municipal en date du 9 février 2023**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

05 MARS 2020

5a

RÈGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
ZONE UA.....	12
ZONE UB.....	23
ZONE UD.....	34
ZONE UE.....	45
ZONE UH.....	53
ZONE UI.....	64
ZONE UP.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	78
ZONE 1AU.....	79
ZONE 2AU.....	87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	89
ZONE A	90
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	97
ZONE N	98
ANNEXES.....	108

TITRE I

Dispositions générales

A - EFFETS DU PLU

PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, et R.111-31 à R.111-51 qui restent en vigueur.

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. [...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui 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* ».

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones

qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

En application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mai 2019)

Article L.152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L.152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants. »

DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mai 2019)

Article L.152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article L.152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L.152-5

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. »

Article L.152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë

existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L.151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %. »

LOTISSEMENT ET PERMIS VALANT DIVISION

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

B - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fleurines. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b, 5c et 5d).

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

Zones urbaines : (en application de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone UA** : zone urbaine correspondant au centre-bourg de Fleurines. Caractérisée par une plus forte densité (nombreuses constructions en R+1+C) et par une mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements...), la zone UA couvre la rue du Général de Gaulle (de la ruelle Gentil à l'entrée sud de Fleurines), ainsi que les extrémités ouest des rues de l'Eglise et des Frièges. En zone UA, le bâti est généralement implanté à l'alignement des voies, créant des ambiances de rue minérales. La définition de la zone UA vise à respecter le caractère patrimonial de la partie ancienne de Fleurines, et à en affirmer le caractère.

↳ **Zone UB** : zone urbaine mixte correspondant aux secteurs qui accompagnent le centre-bourg. La zone UB couvre les sections est des rues de l'Eglise et des Frièges, les rues Pasteur et du Puits Berthaud, une portion de la rue du Général de Gaulle, la rue du Lavoir et la partie sud de l'avenue du Clos Vert. Cette zone se caractérise par une hétérogénéité en termes d'architecture : les constructions anciennes côtoient des constructions récentes (pavillons ou collectifs) qui sont venues combler les dents creuses. La zone UB présente généralement des densités plus faibles que la zone UA.

↳ **Zone UD** : zone urbaine d'habitat diffus correspondant à des extensions urbaines où le bâti est principalement de type pavillonnaire. Les ambiances y sont végétales. Les secteurs concernés sont notamment : les rues de la Raizière, André Frilay, de la Garenne, des Grands Prés, allée des Grouettes et la section pavillonnaire située au nord de la rue du Général de Gaulle. La zone UD comprend un **secteur UDa**, secteur urbain d'habitat pavillonnaire présentant une densité plus élevée. Ce secteur couvre le quartier Roquesable, où les constructions sont généralement implantées d'une limite séparative à l'autre (maisons en bande).

↳ **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique, correspondant à la zone artisanale et commerciale située au nord du territoire. La zone UE couvre également le centre de dialyse.

↳ **Zone UH**, zone urbaine correspondant au hameau de Saint-Christophe.

↳ **Zone UI** : zone urbaine à vocation industrielle, correspondant à la zone industrielle située à l'extrémité nord du territoire.

↳ **Zone UP** : zone urbaine à vocation d'équipements publics, correspondant aux pôles d'équipements publics, que sont l'école, les terrains de sports et loisirs situés à l'ouest de Fleurines et la station d'épuration.

Zones à urbaniser : (en application de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone 1AU** : zone urbanisable dès l'approbation du PLU, à vocation principale d'habitat. Elle se situe entre les rues des Frièges, Pasteur et de l'Eglise.

↳ **Zone 2AU** : zone urbanisable après modification ou révision du PLU, à vocation principale d'habitat. Elle concerne deux secteurs : le cœur d'îlot situé entre les rues du Puits Berthaud, de Molière, de l'Eglise et du Général de Gaulle ; et l'îlot situé entre la route des Bâtis et le chemin du Lavoir.

Zone agricole : (en application de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone A** : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Sont classées en zone A les parties du territoire communal dont la valeur agricole des terres est reconnue, et qui sont peu sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental. Est principalement concerné le grand parcellaire cultivé situé dans la plaine agricole (partie ouest du territoire).

Zone naturelle et forestière : (en application de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone N** : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N concerne principalement les bois (forêt d'Halatte, la Montagne) et la butte de Saint-Christophe. La zone N comprend cinq secteurs particuliers :

- **Secteur Na** (agricole), qui est délimité au nord de la butte de Saint-Christophe, pour y autoriser les constructions agricoles afin de ne pas remettre en cause le développement de l'exploitation existante.
- **Secteur Nj** (jardins) qui se trouve au sud-ouest du village, sur un secteur principalement occupé par des jardins cultivés.
- **Secteur N_L** (loisirs) qui couvre les terrains arborés situés entre la rue de la Vallée et la rue Marcel Dassault. L'objectif est de reconnaître l'activité de loisirs de la vallée des Peaux Rouges (accrobranche et paintball),
- **Secteur N_{LC}** (loisirs, constructions) qui couvre les clairières situées dans le parc de l'activité de loisirs de la vallée des Peaux Rouges (accrobranche et paintball). L'objectif est de permettre le développement de l'activité de loisirs en autorisant certaines constructions démontables liées à l'activité,
- **Secteur Np** (équipements publics) : il couvre la piscine communale et ses abords. L'objectif est de permettre une éventuelle extension des équipements existants.

En outre, les documents graphiques font apparaître :

- les terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les espaces boisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les tronçons de voie ne pouvant constituer un accès à des constructions nouvelles,
- les secteurs soumis à des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (document n°4).

C - RECAPITULATIF DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES DANS CHAQUE ZONE

Destination	Sous-destination	UA	UB	UD	UDa	UE	UH	UI	UP	1AU	2AU	A	N	Na	Nj	N _L	N _{LC}	N _p
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-	±	-	-	-	±	-	-	-	-	+	±	+	-	-	-	-
	Exploitation forestière	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-
Habitation	Logement	+	+	+	+	±	+	±	±	+	-	±	-	-	-	-	-	-
	Hébergement	+	+	+	+	±	+	±	±	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	±	±	±	-	±	±	+	-	-	-	-	-	-	-	-	±	-
	Restauration	±	±	±	-	±	±	+	±	-	-	-	-	-	-	-	±	-
	Commerce de gros	-	-	-	-	±	±	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	±	±	±	-	±	±	+	-	-	-	-	-	-	-	-	±	-
	Hébergement hôtelier et touristique	±	±	±	-	±	±	-	±	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Cinéma	-	-	-	-	±	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	±	±	±	±	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	±	±	±	±	±	±	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	±	±	±	±	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+
	Salles d'art et de spectacles	±	±	±	±	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Equipements sportifs	±	±	±	±	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	-	+	+
	Autres équipements recevant du public	±	±	±	±	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Entrepôt	-	-	-	-	±	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bureau	±	±	±	±	±	±	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centre de congrès et d'exposition	-	-	-	-	±	±	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- Sous-destination interdite

+ Sous-destination autorisée

± Sous-destination autorisée sous conditions (par exemple conditions de nuisances pour les activités, logements de gardiens pour l'habitat en zone d'activités, etc.) Le détail des conditions figure dans le règlement de chaque zone.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

SECTION UA I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :

- exploitation agricole et forestière,
- commerce de gros,
- cinéma,
- industrie,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage de :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- équipement d'intérêt collectif et services publics,
- bureau,

à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (ou plusieurs) sans dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² au total, ainsi qu'un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

- Par unité foncière, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des rez-de-chaussée à usage d'artisanat et de commerces de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit.

SECTION UA II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas réglementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti à vocation d'artisanat, de commerce de détail ou de restauration, une emprise de 400 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti ayant une autre vocation que celles précisées ci-dessus, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 m au faîtage, ou à 3,50 mètres au point le plus haut si l'annexe n'a qu'un pan de toiture et est accolée à un mur mitoyen.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 13 m au faîtage, soit R + 1 + C.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée 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).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues du Général de Gaulle, de l'Eglise et des Frièges. Ainsi, le long de ces voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, une autre disposition peut être adoptée :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales,
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou le changement de destination d'une construction qui n'est pas implantée à l'alignement,
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie,
- lorsque le projet concerne un terrain dont la clôture sur rue est constituée d'un mur ancien qui est protégé au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le long des autres voies les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus 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.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction destinée à l'habitation (hors annexes isolées autorisées par ailleurs) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, etc.),

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. La piscine et son abri seront nécessairement implantés avec cette marge minimale de 3 m des limites séparatives, sauf si la clôture qui occupe les limites séparatives le long desquelles la piscine vient s'implanter est constituée d'un mur plein d'au moins 2 mètres de hauteur.

Aucune construction de plus de 20 m² d'emprise au sol ne peut être édifiée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales de la commune, éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, qui figure en annexe du règlement.

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

Les 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.

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

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité de la façade avant devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre, etc. réalisés à partir de pierres naturelles ou de parements d'aspect similaire.

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, ardoise,...).

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vitrines de commerce,
- aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs respectant le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois, en PVC ou en aluminium et respecteront les couleurs du nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas visible en façade de la construction,

- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

Les couleurs des portes des constructions à usage d'habitation devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées, des toits à la Mansart et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure à 40° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes.

Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés, à condition qu'ils ne soient pas disposés sur le pan de toiture orienté côté rue.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

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

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures constituées de plaques industrielles sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté d'une grille.

Les murs et murets seront d'aspect similaire aux matériaux traditionnels locaux (moellons, pierre de taille, etc.).

Les couleurs des portails et des ferronneries devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

En limite de fonds de parcelles et en limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage laissant passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de

l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
 - Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- pour les 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.
- pour les constructions à usage de commerce (artisanat et commerce de détail) :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- pour les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher, ou 1 place de stationnement pour 3 couverts.
- pour les hébergements hôteliers et touristiques :
 - . 1 place par chambre ou hébergement
- pour les autres établissements à usage d'activités :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Toutefois il n'est pas exigé de places de stationnement pour les activités d'artisanat et commerce de détail, de restauration et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, lorsque ces activités sont réalisées dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UA III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction nouvelle ne peut être desservie par les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

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.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Toutefois, les projets pour lesquels le zonage d'assainissement prévoit la réalisation d'un assainissement non collectif pourront bénéficier d'un assainissement autonome, sous réserve de respecter les conditions du zonage d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

SECTION UB I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :

- exploitation forestière,
- commerce de gros,
- cinéma,
- industrie,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes,

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage de :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- équipement d'intérêt collectif et services publics,
- bureau,

à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (ou plusieurs) sans dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² au total, ainsi qu'un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

- Par unité foncière, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à condition que celles-ci soient réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UB II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas réglementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités agricoles ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 m au faîtage, ou à 3,50 mètres au point le plus haut si l'annexe n'a qu'un pan de toiture et est accolée à un mur mitoyen.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C.

Pour les extensions ou les aménagements 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).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus 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.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction destinée à l'habitation (hors annexes isolées autorisées par ailleurs) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, etc.),

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. La piscine et son abri seront nécessairement implantés avec cette marge minimale de 3 m des limites séparatives, sauf si la clôture qui occupe

les limites séparatives le long desquelles la piscine vient s'implanter est constituée d'un mur plein d'au moins 2 mètres de hauteur.

Aucune construction de plus de 20 m² d'emprise au sol ne peut être édifée à moins de ~~30~~ 15 m d'un Espace Boisé Classé.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales de la commune, éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, qui figure en annexe du règlement.

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

Les 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.

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

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Il est recommandé de consulter la plaquette « Recommandations pour la construction agricole » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en bois traité,
- soit en matériaux destinés à être recouverts, en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés (uniquement en sous-bassement, sans excéder une hauteur de 1,50 m),
- soit en matériaux traditionnels.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs respectant le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les couleurs des portes et des volets battants des constructions à usage d'habitation devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, ardoise,...).

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées, des toits à la Mansart et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure à 40° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les toitures des bâtiments agricoles présenteront des teintes foncées et mates, respectant le nuancier suivant :



Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activité sont admis.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures constituées de plaques industrielles sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté d'une grille.

Les murs et murets seront d'aspect similaire aux matériaux traditionnels locaux (moellons, pierre de taille, etc.).

Les couleurs des portails et des ferronneries devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

En limite de fonds de parcelles et en limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage laissant passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente,

voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
 - Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- pour les 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.

- pour les constructions à usage de commerce (artisanat et commerce de détail) :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher, ou 1 place de stationnement pour 3 couverts.
- pour les hébergements hôteliers et touristiques :
 - . 1 place par chambre ou hébergement.
- pour les autres établissements à usage d'activités :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées, à l'exception des bâtiments agricoles :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UB III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction nouvelle ne peut être desservie par les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

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.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Toutefois, les projets pour lesquels le zonage d'assainissement prévoit la réalisation d'un assainissement non collectif pourront bénéficier d'un assainissement autonome, sous réserve de respecter les conditions du zonage d'assainissement.

De plus, les projets situés dans des secteurs où le réseau collectif n'a pas encore été déployé, pourront bénéficier d'un assainissement autonome, sous réserve de respecter les conditions du zonage d'assainissement. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

SECTION UD I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Dans le secteur UDa

- les constructions et installations à usage de commerce et activités de service.

De plus, dans toute la zone UD

- les constructions et installations à usage de :

- exploitation agricole et forestière,
- commerce de gros,
- cinéma,
- industrie,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (ou plusieurs) sans dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² au total, ainsi qu'un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

- Par unité foncière, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur UDa

- les constructions et installations à usage de :
 - équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - bureau,à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

Dans le reste de la zone UD

- les constructions et installations à usage de :
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - bureau,à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

Dans toute la zone UD

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UD II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas réglementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

Dans le secteur UDa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone UD, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Lorsque les pourcentages fixés ci-dessus ne permettent pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 m au faîtage, ou à 3,50 mètres au point le plus haut si l'annexe n'a qu'un pan de toiture et est accolée à un mur mitoyen.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements 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).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins 3 m par rapport à l'alignement dans le secteur UDa,
- d'au moins 5 m par rapport à l'alignement dans le reste de la zone UD.

La disposition ci-dessus 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.

Aucune construction destinée à l'habitation (hors annexes isolées autorisées par ailleurs) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, etc.),
- ~~lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².~~

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UDa, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Dans le reste de la zone UD, les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. Dans tous les cas et dans l'ensemble de la zone, la piscine et son abri seront nécessairement implantés avec cette marge minimale de 3 m des limites séparatives.

Aucune construction de plus de 20 m² d'emprise au sol ne peut être édifiée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales de la commune, éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, qui figure en annexe du règlement.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs respectant le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les couleurs des portes et des volets battants des constructions à usage d'habitation devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, ardoise,...).

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

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

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les couleurs des portails et des ferronneries devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les clôtures constituées de plaques industrielles sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

En limite de fonds de parcelles et en limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage laissant passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de

l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
 - Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- pour les 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.
- pour les constructions à usage de commerce (artisanat et commerce de détail) :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- pour les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher, ou 1 place de stationnement pour 3 couverts.
- pour les hébergements hôteliers et touristiques :
 - . 1 place par chambre ou hébergement
- pour les autres établissements à usage d'activités :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les autres établissements à usage d'activités :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UD III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction nouvelle ne peut être desservie par les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

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.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

Dans les secteurs desservis par les rues André Frilay, de la Raizière, de Verneuil et l'impasse de la Raizière

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

Dans toute la zone UD, à l'exception des secteurs desservis par les rues André Frilay, de la Raizière, de Verneuil et l'impasse de la Raizière

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE UE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

SECTION UE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :

- exploitation agricole et forestière,
- industrie.

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné 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'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage de :

- commerce et activités de service,
- équipement d'intérêt collectif et services publics,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition,

à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements 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).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la RD 1017.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m d'un Espace Boisé Classé.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 5 m.

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.
- soit de parement d'aspect similaire aux matériaux cités ci-avant.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Toitures

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

Clôtures

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux et en claustras sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

L'utilisation des toitures des constructions pour la production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, thermique, etc.) est encouragée.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les dépôts ou aires de stockage doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou dissimulés par des haies vives ou des arbres.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les 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.
- pour les constructions à usage de commerce (commerce de gros, artisanat et commerce de détail) :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- pour les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher, ou 1 place de stationnement pour 3 couverts.
- pour les hébergements hôteliers et touristiques :
 - . 1 place par chambre ou hébergement
- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

SECTION UE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction nouvelle ne peut être desservie par les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

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.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à **30 m** doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE UH

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

SECTION UH I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :
 - exploitation forestière,
 - commerce de gros,
 - cinéma,
 - industrie,
 - entrepôt.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage de :
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - bureau,
 - centre de congrès et d'exposition,
à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (ou plusieurs) sans dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² au total, ainsi qu'un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à condition que celles-ci soient réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UH II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités agricoles ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas dépasser 15 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 m au faîtage, ou à 3,50 mètres au point le plus haut si l'annexe n'a qu'un pan de toiture et est accolée à un mur mitoyen.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C.

Pour les extensions ou les aménagements 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).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus 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.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction destinée à l'habitation (hors annexes isolées autorisées par ailleurs) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, etc.),
- ~~lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².~~

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. La piscine et son abri seront nécessairement implantés avec cette marge minimale de 3 m des limites séparatives.

Aucune construction de plus de 20 m² d'emprise au sol ne peut être édifiée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales de la commune, éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, qui figure en annexe du règlement.

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

Les 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.

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

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité de la façade avant devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de

types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre, etc. réalisés à partir de pierres naturelles ou de parements d'aspect similaire.

Il est recommandé de consulter la plaquette « Recommandations pour la construction agricole » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en bois traité,
- soit en matériaux destinés à être recouverts, en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés (uniquement en sous-bassement, sans excéder une hauteur de 1,50 m),
- soit en matériaux traditionnels.

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, ardoise,...).

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vitrines de commerce,
- aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs respectant le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois, en PVC ou en aluminium et respecteront les couleurs du nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas visible façade de la construction,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

Les couleurs des portes des constructions à usage d'habitation devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées, des toits à la Mansart et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure à 40° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les toitures des bâtiments agricoles présenteront des teintes foncées et mates, respectant le nuancier suivant :



Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activité sont admis.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes.

Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés, à condition qu'ils ne soient pas disposés sur le pan de toiture orienté côté rue.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

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

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures constituées de plaques industrielles sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté d'une grille.

Les murs et murets des clôtures sur rue seront d'aspect similaire aux matériaux traditionnels locaux (moellons, pierre de taille, etc.).

Les couleurs des portails et des ferronneries devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

En limite de fonds de parcelles et en limite de la zone naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage laissant passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les 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.

- pour les constructions à usage de commerce (commerce de gros, artisanat et commerce de détail) :

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

- pour les restaurants :

. 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher

- pour les hébergements hôteliers et touristiques :

. 1 place par chambre ou hébergement

- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées, à l'exception des bâtiments agricoles :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UH III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction nouvelle ne peut être desservie par les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

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.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

SECTION UI I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :
 - exploitation agricole et forestière,
 - hébergement hôtelier et touristique.

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné 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'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage d'industrie, à l'exception des installations classées soumises à autorisation et de celles soumises à la directive européenne dite « Seveso ».

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les

secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UI II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements 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).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la RD 1017.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m d'un Espace Boisé Classé.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 5 m.

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.
- soit de parement d'aspect similaire aux matériaux cités ci-avant.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Toitures

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

Clôtures

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux et en claustras sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

L'utilisation des toitures des constructions pour la production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, thermique, etc.) est encouragée.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les dépôts ou aires de stockage doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou dissimulés par des haies vives ou des arbres.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération. De manière générale, pour les activités, il conviendra de prévoir au minimum une place de stationnement par emploi.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les 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.
- pour les constructions à usage de commerce (commerce de gros, artisanat et commerce de détail) :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- pour les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher, ou 1 place de stationnement pour 3 couverts.
- pour les hébergements hôteliers et touristiques :
 - . 1 place par chambre ou hébergement
- pour les autres établissements à usage d'industrie ou d'entrepôt :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

SECTION UI III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

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.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE UP

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

SECTION UP I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage de :
 - exploitation agricole et forestière,
 - artisanat et commerce de détail,
 - commerce de gros,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - industrie,
 - entrepôt,
 - bureau.

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.

- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage de :
 - restauration,
 - hébergement hôtelier et touristique,à condition qu'elles soient liées aux activités sportives et de loisirs présentes dans la zone.

Les opérations d'aménagement ou de construction respecteront les principes d'aménagement énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UP II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 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).

Implantation des constructions

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m d'un Espace Boisé Classé.

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les tôles non peintes sont interdites.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

4. Stationnement

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION UP III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie 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.

Voirie

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.

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

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

SECTION 1AU I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admises que :

- les opérations d'aménagement ou de construction à destination d'habitat à condition que ces opérations :
 - portent sur l'ensemble du secteur
 - respectent les principes d'aménagement et de composition urbaine énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).
- 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 équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport,...) liés aux opérations autorisées dans la zone.
- 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 1AU II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas réglementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales de la commune, éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, qui figure en annexe du règlement.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte dont la teinte respecte le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs respectant le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les couleurs des portes et des volets battants des constructions à usage d'habitation devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, ardoise,...).

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées, des toits à la Mansart et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

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

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures devront respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Il est recommandé de consulter la plaquette « Les clôtures sur le territoire du Parc naturel régional – Créer et restaurer » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les clôtures constituées de plaques industrielles sont interdites (sur rue et en limite séparative).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille.
- soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte rappelant la pierre calcaire utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

Les couleurs des portails et des ferronneries devront respecter le nuancier du cahier de recommandations architecturales de la commune, qui figure en annexe du règlement.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'aménagement des espaces non bâtis devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

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

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

4. Stationnement

L'aménagement des espaces de stationnement devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Il est exigé au minimum, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter des aires de stationnement communes à raison d'une place par logement autorisé.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

SECTION 1AU III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les accès devront respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (automobile ou piétonne).

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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

La desserte du secteur devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

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.

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

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 20 ans.

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques et de communications électroniques seront aménagés en souterrain.

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

ZONE 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

SECTION 2AU I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- toute construction, dans l'attente d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou autorisation, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2AU II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

Emprise au sol

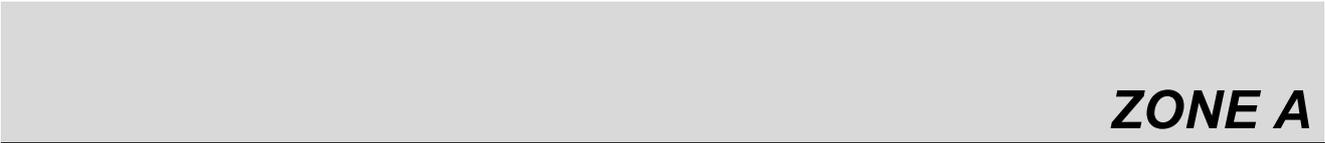
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 0 % de la surface totale du terrain.

SECTION 2AU III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non règlementée.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole



ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admises que :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation 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 constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
- 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION A II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 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).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Les bâtiments agricoles doivent être implantés avec une marge minimale de 15 m par rapport aux limites des zones U et AU.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 50 m d'un Espace Boisé Classé.

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

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

Façades et toitures

Il est recommandé de consulter la plaquette « Recommandations pour la construction agricole » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en matériaux destinés à être recouverts, en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels.

Les bâtiments agricoles réalisés en profilés divers présenteront des teintes foncées et mates, respectant le nuancier suivant :



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

Les bâtiments agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

La pente des toitures des habitations doit être supérieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

Clôtures

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

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement.

Les clôtures doivent être franchissables par la petite ou la grande faune sauvage (type 2 ou 3 fils), à l'exception de celles en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU. Pour ces dernières, l'utilisation d'un grillage est autorisée, à condition qu'il laisse passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

L'utilisation des toitures des constructions pour la production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, thermique, etc.) est encouragée.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

En ce qui concerne les plantations d'agrément, l'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

4. Stationnement

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

SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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.

Voirie

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

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

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

SECTION N I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis que :

Dans le secteur Na

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
- 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 liées aux activités autorisées.

Dans le secteur Nj

- les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m².

Dans le secteur N_L

- les aménagements et installations à usage de sport et de loisirs à condition de préserver au maximum l'intégrité des boisements, et à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

Dans le secteur N_{Lc}

- les aménagements et installations à usage de sport et de loisirs à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

- les constructions et installations à usage de :
 - artisanat et commerce de détail
 - restauration,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient temporaires, démontables et liées aux activités sportives et de loisirs présentes dans la zone ; et à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

Dans le secteur Np

- les équipements d'intérêt collectif et les services publics (installations, aménagements et constructions).

De plus, dans toute la zone N

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.
- les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum et sans dalle de béton,
 - que leur nombre se limite à 1 abri pour 1 hectare de zone naturelle,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 18 m².
- par unité foncière accueillant une activité équestre au moment de l'entrée en vigueur du PLU, une installation légère liée et nécessaire à l'accueil d'animaux en pâturage, à condition :
 - qu'elle soit fermée sur trois côtés au maximum et sans dalle de béton,
 - que son emprise au sol n'excède pas 50 m².
- en dehors du périmètre d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), par logement existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU, un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.
- l'extension des bâtiments d'habitation existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION N II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section n'est pas règlementée pour les équipements publics.

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans le secteur Nj

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 5 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur N_{Lc}

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 15 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur Np

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Dans toute la zone N

L'emprise au sol de l'extension d'un bâtiment d'habitation ne doit pas excéder 10 % de l'emprise au sol du bâtiment objet de la demande à la date de l'entrée en vigueur du PLU.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur Na

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

Dans le secteur Nj

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

Dans le secteur N_{LC}

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m au faîtage.

Dans le secteur Np

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au faîtage.

De plus, dans toute la zone N

La hauteur maximale des constructions forestières est limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 4 m au faîtage, portée à 5 mètres pour les installations nécessaires à l'accueil d'équidés.

La hauteur maximale d'un abri de jardin ou abri de piscine est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 10 m par rapport aux routes départementales,
- 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 50 m d'un Espace Boisé Classé.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des espaces boisés identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (plan n°5c).

Les bâtiments forestiers doivent être implantés avec une marge minimale de 9 m par rapport aux limites des zones U et AU.

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

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

Les 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.

Façades et toitures

Il est recommandé de consulter la plaquette « Recommandations pour la construction agricole » éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, disponible en mairie.

Les abris pour animaux seront en bois.

Les éléments verticaux des autres bâtiments agricoles et des bâtiments forestiers seront réalisés :

- soit en bois traité,
- soit en matériaux destinés à être recouverts, en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés (uniquement en sous-bassement, sans excéder une hauteur de 1,50 m),
- soit en matériaux traditionnels.

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

Les toitures des bâtiments agricoles et forestiers présenteront des teintes foncées et mates, respectant le nuancier suivant :

Nuances RAL <i>Couleurs non contractuelles</i>					
	RAL7021		RAL8014		RAL6006
	RAL7022		RAL3007		RAL6020
			RAL5008		

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

Les abris de jardin seront de teinte sombre (terre, bois, vert foncé, ardoise,...).

Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant une gestion économe et rationnelle de l'eau ou la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Clôtures

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

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement.

Les clôtures doivent être franchissables par la petite ou la grande faune sauvage (type 2 ou 3 fils), à l'exception de celles en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU. Pour ces dernières, l'utilisation d'un grillage est autorisée, à condition qu'il laisse passer la petite faune (grandes mailles ou grillage surélevé laissant passer la petite faune en dessous).

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'utilisation d'essences invasives est interdite (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

En ce qui concerne les plantations d'agrément, l'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les dépôts ou aires de stockage doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou dissimulés par des haies vives, des arbres ou des bosquets.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des haies vives, des arbres ou des bosquets.

Dans le secteur Na, toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une intégration paysagère (alignements d'arbres, création de bosquets, haies, etc.).

Protections

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces boisés identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (plan n°5c) sont protégés. Au sein de ces bois, les arbres morts sur pied et au sol doivent être conservés. Dans les espaces boisés situés à l'intérieur du secteur N_L, les aménagements et installations à usage de sport et de loisirs (notamment parcours accrobranche) sont autorisés à condition de préserver au maximum l'intégrité des boisements, et les gîtes potentiels à chiroptère. Il conviendra d'éviter les travaux en période hivernale.

Les haies et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plans n°5b et 5c) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage,...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Ils seront remplacés à l'aide d'essences locales en cas de dégradation phytosanitaire avérée.

4. Stationnement

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

SECTION N III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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.

Voirie

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

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

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles voiries, des nouvelles constructions et des extensions de construction doivent être gérées au moyen de techniques d'hydraulique douce, c'est-à-dire des techniques permettant de favoriser l'infiltration (parking absorbant, chaussée drainante, placette d'infiltration...), de stocker l'eau de pluie (toiture terrasse, dispositif de récupération...) et/ou de faire circuler l'eau de pluie (fossé, noue...). Si le terrain est apte, elles doivent être infiltrées (après dépollution si exigée par la réglementation) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

En cas d'impossibilité, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins, citernes, noues, etc.) est exigée avant rejet des eaux pluviales (après dépollution si exigée par la réglementation) vers le réseau hydrographique, les fossés, le réseau d'assainissement pluvial s'il existe ou dans les caniveaux de la chaussée.

Le débit de fuite est limité à 1 L/s/ha. Les infrastructures seront dimensionnées pour une période de retour de 10 ans.

ANNEXES