Commune de VILLERS-SAINT-FRAMBOURG

Place de la Mairie
60810 VILLERS-SAINT-FRAMBOURG
Tél : 03 44 54 44 10
Courriel : mairievillersstframbourg@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

09U17

Rendu exécutoire le

MAIRIE DE VILLERS-St-FRAMBOURG * OISE *
Le Maire
Laurent MERCTON

RÈGLEMENT

Date d'origine :

Décembre 2017

PLU approuvé le 29 Avril 2013 - Etude réalisée par EXTRA-MUROS - Paris
PLU modification simplifiée n°1 approuvée en décembre 2013

Modification simplifiée n°2 - APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du **6 Décembre 2017**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

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

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 1

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 5

Dispositions applicables à la zone UA 6

Dispositions applicables à la zone UB 19

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....31

Dispositions applicables a la zone 1AU 32

Dispositions applicables a la zone 2AU 44

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 51

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE ..63

TITRE 6 : ANNEXES 75

TITRE 1 :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villers-Saint-Frambourg.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R.111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2.

2) L'article L.123-6 du Code de l'urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

- En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.
- S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.
- Les règles de lotissement dont les dispositions sont plus contraignantes que celles du présent règlement du moment qu'elles ne sont pas contradictoires avec les caractéristiques de morphologie urbaine de la zone.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et la loi Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 et L 332.28 à L 332.30 du Code de l'Urbanisme; en particulier :

- La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.1331-7 du Code de la santé Publique (voir annexe articles)
- La participation pour le financement de tout ou partie des voiries et réseaux permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L 332.11.1 et L 332.11.2 du Code de l'Urbanisme. (voir annexe articles)
- Le respect des dispositions relatives aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Communications électroniques.
- Des contributions pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz et d'énergie calorifique.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; h; ...).

- ❑ Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- ❑ Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- ❑ Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.
- ❑ Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.
- ❑ Les annexes au présent règlement font l'objet du titre VI

Dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, **des secteurs ou des sous secteurs comportant des vestiges archéologiques** ont été définis, à l'intérieur desquels s'applique l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers, il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "emplacements réservés" du présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dans la même emprise, d'une surface hors œuvre nette équivalente, est autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit de la zone ancienne du village. Elle couvre les secteurs bâtis homogènes du point de vue de la morphologie urbaine et architecturale traditionnelle. Cette zone présente un fort caractère patrimonial et constitue le siège principal de l'identité communale.
Constituée le long des tracés viaires d'origine, sous forme de "village-rue", la continuité bâtie y est assurée tantôt par le bâti implanté à l'alignement, tantôt par les murs de clôture en pierre.

Un secteur UAℓ désigne la partie de la zone regroupant l'ensemble des équipements communaux (mairie, école, bibliothèque, salle polyvalente, église) et dédiée exclusivement à l'aménagement d'équipements publics (sportifs, de loisirs, culturels, scolaires…).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone,

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'entrepôts ou de nouvelles constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- L'ouverture de carrière.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

De plus, en secteur UAℓ,

- Toutes les constructions ou installations hormis celles admises sous condition à l'article 2.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone,
Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- Les travaux d'entretien, l'implantation, l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- L'implantation ou l'extension mesurée des constructions et utilisations du sol à usage :

    * d'artisanat, de bureaux, de commerce à condition qu'elles comptent moins de 200 m² de surface de plancher et dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...).

- Les travaux d'entretien, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage agricole existantes, avec ou sans changement d'usage, dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...).
- Les activités hôtelières et de tourisme et d'accueil en milieu rural lorsqu'elles prennent place dans le bâti existant.

De plus, en secteur UAℓ,

- Les travaux d'entretien, l'adaptation ou la réfection des constructions à usage d'habitation avec ou sans changement de destination, à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas une situation de non-conformité aux articles 3 à 14 du présent règlement.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- ***Marnière dont la présence est certaine* :** à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- ***Présomption de cavités souterraines*** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Eléments de patrimoine inventoriés

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 932a.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

- **Assainissement**

Eaux usées

- En l'absence de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet dans le milieu naturel. Il sera notamment recommandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain, une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement, dimensionnée en rapport avec les besoins.
- Les dispositifs d'assainissement doivent prendre en compte les dispositions de l'étude de sol et du SPANC.

Eaux pluviales

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le

volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

- Pour tous projets de construction, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquentenale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet.

- **Réseau électrique**

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour application des dispositions de l'article R-123-9§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone,

- Les constructions nouvelles doivent par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère de continuité bâtie du secteur.
- Pour les parties non bâties de la limite de parcelle, le continuum bâti doit être assuré par l'édification, simultanément avec celle de la construction principale, d'une clôture implantée sur l'alignement et conforme aux dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire le retrait sur l'alignement existant, le cas échéant.

Dans toute la zone, hors secteur UAℓ,

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

De plus, en secteur UAℓ,

- Les constructions doivent être implantées
  - soit en retrait de l'alignement d'au moins 3 mètres ;

- soit dans le prolongement de la façade d'une construction existante, en bon état et de gabarit comparable.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives joignant l'alignement. En cas de retrait, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 3 mètres au moins.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1+C (un seul niveau de comble aménageable) soit 9 mètres.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour l'ensemble des éléments ayant attrait à l'aspect extérieur des constructions, il est demandé de se référer au cahier de recommandations architecturales établi par le PNR Oise-Pays de France joint en annexe du présent règlement.
- Le pétitionnaire pourra utilement se référer à l'avis du STAP annexé au dossier de PLU (pièces administratives).

- **Dispositions diverses**
  - Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.
  - L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.
  - La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
  - S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci dès lors qu'elle présente un caractère architectural reconnu. Leur implantation en limite séparative est obligatoire.
  - Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux…).Leur implantation doit privilégier la façade arrière des constructions. Les couvertures sont en verre incolore ou teinté brun ou gris. Le verre blanc opalescent est interdit.
  - Les sous-sols doivent être enterrés. Les accès aux sous-sols en façade sont interdits.

- **Pour les « éléments de paysage identifiés » (art. L.123.1.5.§7 du C.U.)**
  - Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

- **Les éléments d'ornementation**
  Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres… doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique.

- **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 la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme.

- **Couleurs**
  - Il est demandé de se référer à la palette des couleurs établie par le cahier de recommandations architecturales établi par le PNR Oise-Pays de France joint en annexe du présent règlement.

- **Toitures**
  - La pente et les matériaux des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.
  - Les bardeaux d'asphalte, le chaume, la tuile mécanique avec côtes apparentes, tous les types de tôle, et autres matériaux de récupération sont interdits.
  - Les matériaux de couverture de type bacs aciers ne sont autorisés que pour la réfection ou l'extension des bâtiments à usage agricole.

- **Ouvertures et percements**
  - Pour les façades et toitures des habitations, les baies visibles depuis l'espace public (à l'exclusion des portes de garages, des portails et des châssis de toit) doivent être plus hautes que larges. Pour ces mêmes baies, l'usage du bois est préconisé et l'emploi du PVC est interdit.
  - Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.
  - Sur les constructions nouvelles, les portes de garage et les portes sectionnelles ouvrant directement sur la voie publique sont interdites. Dans les autres cas, les portes de garages ouvrant directement sur la voie publique seront à dominante verticale.
  - Les portails seront d'aspect sobre en ferronnerie ou en bois avec des barreaux droits et fins ; les formes courbes sont interdites. La restauration à l'identique reste admise sur les ouvertures anciennes.

- **Matériaux de façades**
  - Les matériaux destinés à être recouvert (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduit dits « tyroliens » exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.
  - L'utilisation de la brique flammée et des plaques de béton est interdite, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.
  - Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons destinés à rester apparents, les joints doivent être « beurrés » de mortier de même teinte que le matériau principal. Les façades en moellons peuvent être enduites.
  - Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Lorsqu'une modification ou démolition de bâtiment met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.
  - Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel est admis. Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction sont justifiés par l'utilisation d'énergie renouvelable, la recherche de performances énergétiques ou environnementales des constructions et doivent répondre à un objectif de qualité.

- **Clôtures**

Clôtures sur rue

  - La hauteur des clôtures sur rue doit être comprise entre 1,80m et 2,50m. Une hauteur supérieure est admise dans le cas du prolongement d'un mur existant.
- Les clôtures sont constituées :
    - soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, ou enduits (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinantes) ;
    - soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale du mur, et surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur).
  - L'usage de plaques béton, PVC, matériaux destinés à être recouvert non enduits sont interdits.
  - Les clôtures en treillis soudé sont interdites.

Clôtures en limite séparative

- Les types de clôture admis en limite séparative sont les même qu'à l'alinéa précédent ainsi que le grillage (hors treillis soudé) doublé ou non d'une haie.

- **Réseaux**
  - Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia
    - les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
    - l'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.
  - Collecte des déchets :
    - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.
    - Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévu une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal et située au plus près du domaine public.

- **Citernes**
  - Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique ou être enterrées.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	**Nombre de places requises***
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre + 10% avec un minimum de 3 places
3. Activités	
Bureaux	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Commerces, services, restaurants, professions libérales	Aucune place exigée jusqu'à 100 m² de surface plancher 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà des 100 premiers m² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Etablissements festif, cultuel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de réunions, de sport…)	Non réglementé
Etablissement d'enseignement (de formation…)	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Crèche, équipement péri-scolaire et petite enfance	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, commerces, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Pour les bâtiments d'habitations groupés ou collectifs et les bâtiments ou installations recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
    - 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :
    - avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
    - sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

❑ **Dans toute la zone :**

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
- Au moins 35 % de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces piétonniers et paysagés, végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts et libres.

  Cette surface minimum est portée à 50 % en secteur UAℓ.

  Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

  Cette composition doit privilégier :

  * La continuité avec les espaces libres des terrains ;
  * La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation ou de construire, il est demandé que le plan masse fasse clairement apparaître les arbres à abattre, les arbres conservés et les arbres replantés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate-bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les éléments de patrimoine naturel identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme).

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

C'est la zone qui regroupe l'ensemble des secteurs d'extensions bâties contemporaines à vocation résidentielle. Principalement constituée en secteurs pavillonnaires – lotis ou non, elle présente un caractère peu dense et discontinu. La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste des urbanisations et la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel, hôtelier, de commerce, d'entrepôts ou agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol :
  - à usage de stationnement sous réserve d'être liées à l'implantation ou l'extension des constructions autorisées dans la zone ;
  - d'artisanat, de bureaux, à condition qu'elles comptent moins de 100 m² de s, et dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les activités de tourisme et d'accueil en milieu rural lorsqu'elles prennent place dans le bâti existant.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie, de gestion hydraulique ou aux aménagements paysagers des espaces libres autorisés.

*
* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- ***Marnière dont la présence est certaine* :** à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- ***Présomption de cavités souterraines*** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Eléments de patrimoine inventoriés

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 932a.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

- **Assainissement**

Eaux usées

- En l'absence de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet dans le milieu naturel. Il sera notamment recommandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain, une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement, dimensionnée en rapport avec les besoins.
- Les dispositifs d'assainissement doivent prendre en compte les dispositions de l'étude de sol et du SPANC.

Eaux pluviales

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le

débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

- Pour tous projets de construction, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquentenale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet.

- **Réseau électrique**

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour application des dispositions de l'article R-123-9§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions autorisées doivent assurer une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes. Elles doivent être implantées :
  - soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;
  - soit dans le prolongement de la façade d'une construction existante en bon état et de gabarit comparable.
- Les annexes autorisées pourront s'implanter à l'alignement.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire le retrait sur l'alignement existant, le cas échéant.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives,
  - soit sur une limite séparative.

- En cas de retrait, la marge de recul à réserver par rapport à la marge de propriété doit être égale à 3 mètres minimum.

- Les constructions peuvent s'implanter sur la deuxième limite séparative dans les cas suivants :
  - lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative,
  - lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.

- L'implantation en limite de fond de parcelle est interdite.
- Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées, à condition que les travaux envisagés soient sans effets ou n'aggravent pas cette non-conformité.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R + C (1 seul niveau de comble aménageable) soit 9,00 mètres.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour l'ensemble des éléments ayant attrait à l'aspect extérieur des constructions, il est demandé de se référer au cahier de recommandations architecturales établi par le PNR Oise-Pays de France joint en annexe du présent règlement.
- Le pétitionnaire pourra utilement se référer à l'avis du STAP annexé au dossier de PLU (pièces administratives).

- **Dispositions diverses**
  - Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. L'ensemble des bâtiment doit présenter un aspect soigné.
  - L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.
  - S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci dès lors qu'elle présente un caractère architectural reconnu.
  - Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux…).Leur implantation doit privilégier la façade arrière des constructions. Les couvertures sont en verre incolore ou teinté brun ou gris. Le verre blanc opalescent est interdit.
  - Les sous-sols doivent être enterrés. Les accès aux sous-sols en façade sont interdits.

- **Pour les « éléments de paysage identifiés »** (art. L.123.1.5.§7 du C.U.) :
  Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

- **Les éléments d'ornementation**
  Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres… doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique.

- **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 la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme.

- **Couleurs**
  - Il est demandé de se référer à la palette des couleurs établie par le cahier de recommandations architecturales établi par le PNR Oise-Pays de France joint en annexe du présent règlement.

- **Toitures**
  - La pente et les matériaux des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.
  - Les bardeaux d'asphalte, le chaume, tous les types de tôle, et autres matériaux de récupération sont interdits.
  - Sont également interdits tous débords de toiture en pignon supérieur à un chevron, ainsi que l'utilisation de tuiles de rive à rabats.

- **Ouvertures et percements**
  - Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails et des châssis de toit) doivent être plus hautes que larges. Pour ces mêmes baies, l'usage du bois est préconisé et l'emploi du PVC est interdit.
  - Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.
  - Sur les constructions nouvelles, les portes de garage et les portes sectionnelles ouvrant directement sur la voie publique sont interdites. Dans les autres cas, les portes de garages ouvrant directement sur la voie publique seront à dominante verticale.
  - Les portails seront d'aspect sobre en ferronnerie ou en bois avec des barreaux droits et fins ; les formes courbes sont interdites. La restauration à l'identique reste admise sur les ouvertures anciennes.

- **Matériaux de façades**
  - Les matériaux destinés à être recouvert (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduit dits « tyroliens » exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.
  - L'utilisation de la brique flammée et des plaques de béton est interdite, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.
  - Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons destinés à rester apparents, les joints doivent être « beurrés » de mortier de même teinte que le matériau principal. Les façades en moellons peuvent être enduites.
  - Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Lorsqu'une modification ou démolition de bâtiment met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.
  - Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel est admis. Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction sont justifiés par l'utilisation d'énergie renouvelable, la recherche de performances énergétiques ou environnementales des constructions et doivent répondre à un objectif de qualité.

- **Clôtures**

Clôtures sur rue

  - La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,80m. Une hauteur supérieure est admise dans le cas du prolongement d'un mur existant.
  - Les clôtures sont constituées :
    - soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, ou enduits (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinantes) ;
    - soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale du mur, et surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur).
  - L'usage de plaques béton, PVC, matériaux destinés à être recouvert non enduits sont interdits.
  - Le grillage de type treillis soudé est interdit.

Clôtures en limite séparative

- Les types de clôture admis en limite séparative sont les même qu'à l'alinéa précédent et le grillage (hors treillis soudé) doublé ou non d'une haie.

- **Réseaux**
  - Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia
    - les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
    - l'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.
  - Collecte des déchets :
    - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.
    - Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévu une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal et située au plus près du domaine public.

- **Citernes**
  Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique ou être enterrées.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	**Nombre de places requises***
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement
2. Activités	
Bureaux	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Commerces, services, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Etablissements festif, cultuel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de réunions, de sport…)	Non réglementé
Etablissement d'enseignement (de formation…)	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Crèche, équipement péri-scolaire et petite enfance	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, commerces, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Pour les bâtiments d'habitations groupés ou collectifs et les bâtiments ou installations recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
    - 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :
    - avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
    - sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. ils doivent représenter au moins 45% de la surface totale du terrain.
  Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos **mais en aucun cas** les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

  La composition doit privilégier :

  - la continuité avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art ; L.123.1.5 § 7 du Code de l'environnement).
- L'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : platebandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté, à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

Elle concerne :

- Le secteur situé à l'ouest de la rue de la Forêt en entrée nord du village.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage de commerce, d'artisanat, industriel, hôtelier, d'entrepôts ou agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature
- les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-home ;
- L'implantation des constructions à usage d'habitation, de bureau, d'artisanat, de commerce, sauf celles admises sous conditions définies à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

❑ **Conditions relatives à l'orientation d'aménagement et de programmation**

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec cette orientation telle qu'elle est définie (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

❑ Sauf indication portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à la triple condition :
  - de respecter des critères de performance énergétique renforcée (art. L.123.1.5 § 14) d'au moins 30 kwh / m² / an ;
  - d'affecter au moins 20% de la surface de plancher produite à des logements locatifs aidés (art. L.123.1.5 § 16 du Code de l'urbanisme),
  - d'affecter au moins 20% de la surface de plancher produite à des logements dont la surface n'excède pas 50m² de surface de plancher (art. L.123.1.5§ 15 du Code de l'urbanisme).
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage de bureau, à la condition qu'elles correspondent à des activités de service ou des professions libérales complémentaires de l'habitat, qui s'exercent principalement dans l'habitation, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites…) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.

- L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de stationnement sous réserve d'être liées à l'implantation ou l'extension des constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites…) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 et 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- ***Marnière dont la présence est certaine* :** à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- ***Présomption de cavités souterraines*** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

❑ **Conditions relatives à l'orientation d'aménagement et de programmation**

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les accès et voirie crées ou aménagées doivent être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

- **Assainissement**

Eaux usées

- En l'absence de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet dans le milieu naturel. Il sera notamment recommandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain, une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement, dimensionnée en rapport avec les besoins.
- Les dispositifs d'assainissement doivent prendre en compte les dispositions de l'étude de sol et du SPANC.

Eaux pluviales

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit

réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

- Pour tous projets de construction, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquentenale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet.

- **Réseau électrique**

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour application des dispositions de l'article R-123-9§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❑ **Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation**

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

❑ **Sauf indications portées au titre d'orientation d'aménagement et de programmation :**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

❑ **Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation**

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

❑ **Sauf indications portées au titre d'orientation d'aménagement et de programmation :**

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives joignant l'alignement. En cas de retrait, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 3 mètres au moins.

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1+C (1 seul niveau de comble aménageable) ou 9 mètres.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour l'ensemble des éléments ayant attrait à l'aspect extérieur des constructions, il est demandé de se référer au cahier de recommandations architecturales établi par le PNR Oise-Pays de France joint en annexe du présent règlement.
- Le pétitionnaire pourra utilement se référer à l'avis du STAP annexé au dossier de PLU (pièces administratives).

- **Dispositions diverses**
  - Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci dès lors qu'elle présente un caractère architectural reconnu. Leur implantation en limite séparative est obligatoire.
- Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux…).Leur implantation doit privilégier la façade arrière des constructions. Les couvertures sont en verre incolore ou teinté brun ou gris. Le verre blanc opalescent est interdit.
- Les sous-sols doivent être enterrés. Les accès aux sous-sols en façade sont interdits.

- **Pour les « éléments de paysage identifiés » (art. L.123.1.5.§7 du C.U.)**
  - Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

- **Les éléments d'ornementation**
  Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres… doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique.

- **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 la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme.

- **Couleurs**
  - Il est demandé de se référer à la palette des couleurs établie par le cahier de recommandations architecturales établi par le PNR Oise-Pays de France joint en annexe du présent règlement.

- **Toitures**
  - La pente et les matériaux des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.
  - Les bardeaux d'asphalte, le chaume, la tuile mécanique avec côtes apparentes, tous les types de tôle, et autres matériaux de récupération sont interdits.
  - Les matériaux de couverture de type bacs aciers ne sont autorisés que pour la réfection ou l'extension des bâtiments à usage agricole.

- **Ouvertures et percements**
  - Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails et des châssis de toit) doivent être plus hautes que larges.
  - Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.
  - Les portes de garage ouvrant directement sur la voie publique sont interdites

- **Matériaux de façades**
  - Les matériaux destinés à être recouvert (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduit dits « tyroliens » exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.
  - L'utilisation de la brique flammée et des plaques de béton est interdite, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.
  - Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons destinés à rester apparents, les joints doivent être « beurrés » de mortier de même teinte que le matériau principal. Les façades en moellons peuvent être enduites.
  - Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Lorsqu'une modification ou démolition de bâtiment met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.
  - Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel est admis. Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction sont justifiés par l'utilisation d'énergie renouvelable, la recherche de performances énergétiques ou environnementales des constructions et doivent répondre à un objectif de qualité.

- **Clôtures**

Clôtures sur rue

  - La hauteur des clôtures sur rue doit être comprise entre 1,80m et 2,50m. Une hauteur supérieure est admise dans le cas du prolongement d'un mur existant.
  - Les clôtures sont constituées :
    - soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, ou enduits (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinantes) ;
    - soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale du mur, et surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur).
  - L'usage de plaques béton, PVC, matériaux destinés à être recouvert non enduits sont interdits.
  - Le grillage de type treillis soudé est interdit.

Clôtures en limite séparative

  - Les types de clôture admis en limite séparative sont les même qu'à l'alinéa précédent et le grillage (hors treillis soudé) doublé ou non d'une haie.

- **Réseaux**
  - Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia
    - les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;

    - l'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.
  - Collecte des déchets :
    - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.
    - Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévu une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal et située au plus près du domaine public.

- **Citernes**
  - Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique ou être enterrées.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	**Nombre de places requises***
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement
2. Activités	
Bureaux	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
3. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Etablissements festif, cultuel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de réunions, de sport…)	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation…)	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Crèche, équipement péri-scolaire et petite enfance	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Pour les groupes d'habitations les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

- Pour les bâtiments d'habitations groupés ou collectifs et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :

    * 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

❑ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

- Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

❑ En particulier :

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige et représenter au moins 35 % de la surface totale du terrain développé en pleine terre.

  Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.
- Ces espaces libres doivent être aménagés selon une disposition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- Cette composition doit privilégier :
  - la continuité avec les espaces libres des terrains voisins, le cas échéant ;
  - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, arbres isolés, haies existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation/infiltration des eaux pluviales à ciel ouverts, etc.). L'abattage, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, est interdit.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs à la parcelle sont traités en revêtements perméables.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places recevront un traitement paysagé (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.
L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté, à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.
Les zones 2AU sont réputées « bloquées » aux termes du présent PLU : les terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification, révision du PLU ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Elles concernent :

- le secteur situé au sud de la route de Fleurines,
- le secteur situé au sud de la place Paul Darras.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, hôtelier, d'artisanat, de commerce, d'entrepôts, d'aire de stationnement ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE 2AU2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

❑ **A l'ouverture à l'urbanisation de la zone :**

- **Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :**

  Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- **Sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation :**
  - L'implantation et l'extension des construction à usage de bureau à condition qu'elles correspondent à des activités de service et professions libérales complémentaires de l'habitat qui s'exercent principalement dans l'habitation, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites…) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.
  - L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition :
    - de respecter des critères de performance énergétique renforcée (art. L.123.1.5 § 14) d'au moins 30 kwh / m² / an ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites…) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.

- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.

*

* *

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- ***Marnière dont la présence est certaine* :** à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- ***Présomption de cavités souterraines*** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DE SOL

La constructibilité y étant bloquée aux termes du présent PLU, la section II du règlement (art. 2AU3 à 2AU13) est sans objet pour les zones 2AU.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols dans la zone est fixé à 0.

TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A

LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

C'est la zone constituée des espaces cultivés de la commune.
Les possibilités d'utilisation du sol y sont limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage industriel, hôtelier, d'entrepôt, d'artisanat, de commerce, de bureau et de stationnement.
- L'implantation des constructions à usage d'habitation hormis celles admises sous condition à l'article 2.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-home.

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute occupation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol à usage d'exploitation agricole, sous réserve de faire l'objet d'un traitement soigné de leurs abords et d'entrer en conformité avec les dispositions de l'article 11.
- L'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole et d'être édifiées dans un rayon de 100 mètres maximum autour des bâtiments d'exploitation.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, implantées avant l'entrée en vigueur du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'exploitation agricole et d'environnement de la zone de manière incompatible avec son caractère agricole. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à des aménagements hydrauliques de prévention du risque d'inondation pluviale, aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux conditions d'exercice de l'activité agricole dans la zone du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- ***Marnière dont la présence est certaine* :** à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- ***Présomption de cavités souterraines*** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Eléments de patrimoine inventoriés

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la route départementale 932a.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens

- **Assainissement**

– En l'absence de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet dans le milieu naturel. Il sera notamment recommandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain, une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement, dimensionnée en rapport avec les besoins.

– Les dispositifs d'assainissement doivent prendre en compte les dispositions de l'étude de sol et du SPANC.

Eaux pluviales

– Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

– Pour tous projets de construction, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont

à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquentenale.

- **Réseau électrique**

Les réseaux électriques doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9.§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu, avec une marge de recul au moins égale à :
    - 100 mètres le long de la route départementale 932a.
    - 15 mètres le long des autres voies.

- Une implantation différente est admise (recul moindre ou alignement sur voie) pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec une construction existante sur un terrain voisin.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
    - La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres.
    - Une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions autorisées dans les cas suivants :
        - soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative.
        - soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
        - soit sa hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 mètres.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescription d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale des constructions autorisées ne peut excéder :
  - 12 mètres pour les constructions autres que d'habitation. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées (agricoles) dont la hauteur est imposée par destination (silos, hangars préfabriqués…)..
  - 6,5 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour l'ensemble des éléments ayant attrait à l'aspect extérieur des constructions, il est demandé de se référer au cahier de recommandations architecturales établi par le PNR Oise-Pays de France joint en annexe du présent règlement.
- Le pétitionnaire pourra utilement se référer à l'avis du STAP annexé au dossier de PLU (pièces administratives).
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UB 11 leur sont applicables.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (solaires, photovoltaïques,…) sont autorisés en façade ou en toiture, à condition qu'ils soient intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages de l'agglomération (en évitant les saillies, couleur et brillance identiques au support, ordonnancement en correspondance avec les éléments de façade ou de couverture…).

- **Aspect des bâtiments, constructions et murs**
  - Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre.

- Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité acceptée généralement dans les secteurs urbains.
- Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
- Les matériaux de façades autorisés sont le bardage métallique, le bardage bois, les panneaux composites (type Trespa, Eterclin ou similaires), l'aluminium, le zinc, les produits verriers, les vêtures bois.
- Il est recommandé que les façades soient de teintes plus claires que les toitures.
- Les façades de bâtiments doivent être traitées avec minimalisme, sans décor superflu.

- **Les clôtures, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal**
  - Sauf impératifs de sécurité avérés, sont privilégiés les grillages simple torsion (plutôt que le grillage à maille soudée) de couleur sombre, doublé ou non d'une haie.
  - Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

- **Réseaux**
  - Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
    - les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
    - Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, murs bahuts ou coffret maçonné.
  - Collecte des déchets :
    - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

- **Citernes**
  - Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation autorisées	
	1 place / 60 m² de surface de plancher avec au moins 1 place / logement
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Non réglementé
4. Exploitation agricole ou forestière	
	Non réglementé

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Pour les bâtiments ou les installations recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
  - 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Constructions ou installations non prévues ci-dessus : elles sont assimilées aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, abords de constructions isolées implantées à l'écart de l'aire d'exploitation) doivent être traitées en espaces paysagers et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères, alignements d'arbres de hautes tiges, fossés, talus et noues enherbés…
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares, vergers, arbres isolés, haies existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). L'abattage, sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent, est interdit.
- Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art ; L.123.1.5 § 7 du Code de l'environnement).
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel, sauf s'il s'agit d'aire de stockage de produits agricoles (type betterave à sucre, pomme de terre…).
- Lorsque des bâtiments agricoles ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont proches d'une zone d'habitat, il est demandé un renforcement de la protection végétale : (à minima sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.
- Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés (EBC).

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

TITRE 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

- Il s'agit de la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle couvre notamment les secteurs forestiers d'Halatte et ses lisières, les pentes du mont Pagnotte et la ceinture verte du village.
- Les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune, sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la RD 932a.

- Un secteur « N1 » désigne la partie de la zone destinée à recevoir, sous réserve de bonne intégration au paysage et à l'environnement de la commune, des aménagements de loisir ou sportifs de plein air.

- Un secteur « Nca » désigne la partie de la zone autorisant l'exploitation de carrières.

- Un secteur « Nn » désigne la partie de la zone couverte par Natura 2000.

- Un secteur « Na » désigne la partie de la zone dans laquelle il est possible d'implanter des installations agricoles légères (type serres, tunnels, etc.).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

☐ **Dans toute la zone hors secteur « Nn » :**

- L'implantation ou l'extension des constructions et installations, à usage d'entrepôt, industriel, d'artisanat ou agricole excepté dans le secteur Na pour ce dernier.
- L'implantation ou l'extension des constructions ou installations à usage hôtelier, de bureau ou de commerce.
- L'implantation des constructions à usage d'habitation.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

☐ **De plus, dans toute la zone HORS secteurs « Nca » :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

☐ **De plus, dans toute la zone HORS secteur « Nl » :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation des équipements de loisirs ou sportifs de plein air (jardins familiaux, plaine de jeux…).
- L'implantation ou l'extension des aires de stationnement.

☐ **En secteur « Nn » :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

☐ **Dans toute la zone hors secteur « Nn » :**

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions implantées avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve que toute dispositions soient prises pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement naturel de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à des aménagements hydrauliques, de prévention du risque d'inondation (fluvial ou pluvial), aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.
- les abris pour animaux à condition qu'ils soient facilement démontables, ouverts sur un côté, que leur nombre se limite à 1 abri pour 1 hectare de zone naturelle et que leur surface au sol n'excède pas 12 m².

☐ **De plus, en secteur « Nca » :**

- Les installations ou aménagements nécessaires à l'ouverture et l'exploitation de carrière, sous condition de remise en état du site après arrêt de l'exploitation.

☐ **De plus, en secteur « Nℓ » :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement des équipements de loisir et sportifs de plein air sous réserve de bonne intégration au paysage et à l'environnement naturel de ces secteurs : cheminements piétonniers, espaces récréatifs, plaine de jeux.
- L'aménagement d'aires de stationnement, à condition d'être rendues nécessaires par les besoins de fonctionnement des constructions et installations autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

☐ **De plus, en secteur « Na » :**

- Les installations de types serres ou tunnels liées et nécessaires à une activité agricole venant en continuité d'une corps de ferme existant.

☐ **En secteur « Nn » :**

- Les installations ou aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels et à la gestion du milieu forestier, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages.
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités scientifiques justifiées par l'étude ou la découverte des milieux naturels, dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié pour le maintien / la confortation du site Natura 2000 (préservation de la qualité des sites et paysages, attention portée aux conditions de passage de la faune…)

☐ **Dans toute la zone hors secteurs « Nn », « Nca », « Nℓ », Na :**

- Par unité foncière, une piscine non couverte dans la mesure où elle est implantée sur la même unité foncière que celle qui reçoit une construction principale située dans la zone urbaine.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- ***Marnière dont la présence est certaine* :** à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- ***Présomption de cavités souterraines*** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Eléments de patrimoine inventoriés

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la route départementale 932a.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens

- **Assainissement**

Eaux usées

- En l'absence de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet dans le milieu naturel. Il sera notamment recommandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain, une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement, dimensionnée en rapport avec les besoins.
- Les dispositifs d'assainissement doivent prendre en compte les dispositions de l'étude de sol et du SPANC.

.

Eaux pluviales

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales, lorsque ce dernier sera créé.

- **Réseau électrique**

Les réseaux électriques doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour application des dispositions de l'article R-123-9§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation pluviale ou d'instabilité des sols ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu, avec une marge de recul au moins égale à :
  - 100 mètres le long de la route départementale 932a.
  - 5 mètres le long des autres voies.
- Une implantation différente peut être tolérée (recul moindre ou l'alignement sur voie) pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec des constructions existantes de valeur et en bon état.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation pluviale ou d'instabilité des sols ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

- Toutefois, une implantation en limite séparative est autorisée, dans les cas suivants :
    - soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative,
    - soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
    - soit sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation pluviale ou d'instabilité des sols ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, d'instabilité des sols ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique :
    - l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'emprise aux sols, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver leur non-conformité aux dispositions du présent article.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans le secteur Na.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
    - La hauteur totale ne doit pas excéder 6,5 mètres (R+C).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour l'ensemble des éléments ayant attrait à l'aspect extérieur des constructions, il est demandé de se référer au cahier de recommandations architecturales établi par le PNR Oise-Pays de France joint en annexe du présent règlement.

- Le pétitionnaire pourra utilement se référer à l'avis du STAP annexé au dossier de PLU (pièces administratives).
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes dans la zone avant l'entrée en vigueur du PLU : les dispositions de l'article UB 11 leur sont applicables.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (solaires, photovoltaïques,…) sont autorisés en façade ou en toiture, à condition qu'ils soient intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages de l'agglomération (en évitant les saillies, couleur et brillance identiques au support, ordonnancement en correspondance avec les éléments de façade ou de couverture…).

- **Aspect des constructions**
  - Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre.
  - Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité acceptée généralement dans les secteurs urbains.
  - Les annexes doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les façades de bâtiments doivent être traitées avec minimalisme, sans décor superflu.

- **Les clôtures, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal**
  - Sauf impératifs de sécurité avérés, sont privilégiés les grillages simple torsion (plutôt que le grillage à maille soudée) de couleur sombre, doublé ou non d'une haie..
  - Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

- **Réseaux**
  - Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
    - les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
    - Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, murs bahuts ou coffret maçonné.
  - Collecte des déchets :
    - Les constructions et installations autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

- **Citernes**
  - Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions et installations sportives et de loisirs autorisées	
	3 places minimum pour chaque installation créée.
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Non réglementé
4. Exploitation agricole ou forestière	
	Non réglementé

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Pour les installations recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle doit être proportionnée en fonction des installations desservies avec un minimum de 5 places de stationnement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'ensemble des surfaces extérieures aux constructions autorisées doit être perméable végétalisé ou non, limitant les espaces imperméabilisés aux accès automobiles ou de sécurité.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage, sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent, est interdit.
- Les éléments de patrimoine naturel identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme).

- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits (art. L.130.1 du Code de l'urbanisme)..
- Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

TITRE 6 : ANNEXES

ANNEXE : DEFINITIONS

ACROTERE

ADAPTATION, REFECTION, EXTENSION

AFFOUILLEMENT DE SOL

ALIGNEMENT

ARTISANAT

BATI CONTINU / DISCONTINU

CONSTRUCTION

EMPRISE AU SOL

ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

ESPACE BOISE CLASSE

EXHAUSSEMENT DE SOL

FAÇADE ET PIGNON

GAMME CHROMATIQUE DES ZONES D'ACTIVITES

HAUTEUR

INSTALLATIONS CLASSEES

LIMITES SEPARATIVES

LOTISSEMENT

MARGE DE RECUL / RETRAIT / MARGE D'ISOLEMENT

PLACE DE STATIONNEMENT

PLANTATIONS

PLANTATIONS DES BERGES DE RIVIERES OU DES MARES

PLEINE-TERRE

RENOVATION

SURFACE (D'UN TERRAIN)

SURFACE DE PLANCHER

TERRAIN

TERRAIN NATUREL

TRES HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE

VOIE EN IMPASSE

VOIE PRIVEE

VOIE PUBLIQUE

ZONE NON AEDIFICANDI

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

ACROTÈRE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.

ADAPTATION, REFECTION OU EXTENSION

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux ***d'extension (agrandissement au sol, surélévation …)*** ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60 m^2.
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante.
- d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol existante.

Une extension mesurée au sens du présent règlement est une extension qui n'a pas pour effet d'augmenter de plus de 30% la de surface de plancher de la construction initiale.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres, dès lors qu'elle n'est pas liée à l'exécution d'un permis de construire.

ALIGNEMENT

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

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie ou de l'emprise publique considérée.

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

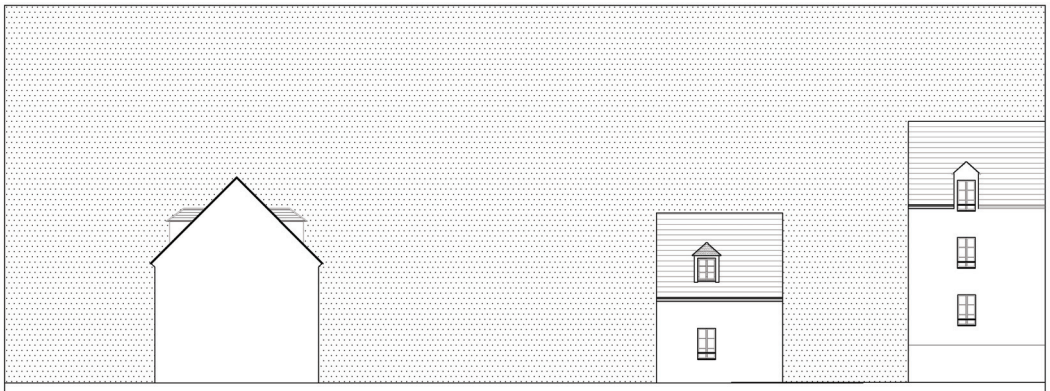
ARTISANAT

Ces installations sont répertoriées et font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

1. L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE…)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)

Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CONSTRUCTION

Au sens du présent règlement, est considéré comme construction tout ouvrage qui créé de la de surface de plancher (un mur n'est donc pas une "construction").

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, rapportée à la superficie de l'unité foncière.

Lorsque les constructions présentent des volumes ouverts tels que balcons, loggias, auvents ou terrasses, situés à plus de 60 cm au-dessus du sol, ces volumes sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol.

En revanche les ouvrages enterrés ou semi enterrés (piscines non couvertes…) ne pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

De même ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol, au sens du présent règlement, les aménagements liés aux personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseur extérieur…) ni les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables dans la limite de 20m² de surface de plancher par unité foncière.

ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Au sens du présent règlement, un ensemble de constructions groupées est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule ou plusieurs personnes physiques ou morales en vue de l'édification de plusieurs constructions, sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

Cette destination comprend les établissements publics ou privés qui remplissent une mission d'intérêt général (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs…). Les foyers – logements ne sont pas assimilés à cette destination (ils entrent dans la destination logement).

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (…).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m^2 et si sa hauteur excède 2 mètres, dès lors qu'il n'est pas lié à l'exécution d'un permis de construire.

FAÇADE ET PIGNON

Constitue une façade au sens du présent règlement, la façade extérieure d'allure verticale d'une construction et comportant généralement des ouvertures (portes, fenêtres…).

Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit.

HAUTEUR

La hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau de terrain AVANT travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain d'assiette AVANT travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière) ou, en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente bordée par un acrotère, au sommet de l'acrotère ou à l'égout du terrasson (type de toitures dites à la Mansart).

Dans le cas où la construction ne comporte pas d'égout du toit ou d'acrotère, seule la hauteur totale est prise en compte pour le calcul de la hauteur.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs de production d'énergie renouvelable installés en toiture

INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée au Code de l'environnement sous les articles L.511-1 et suivants.

Sont soumis aux dispositions du Code de l'environnement et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage , soit pour la santé, la sécurité, l'insalubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du Code de l'environnement, sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

LIMITES SEPARATIVES

C'est une limite de propriété qui joint à l'alignement ou qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, la (ou les) limite(s) qui séparent domaine public et propriété(s) privée(s) correspondent à l'alignement.

LOTISSEMENT

- **Art. L.442-1 :** Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.
- **Art. *R.421-19** : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

  a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de 2 lots à construire :

  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

  (…)
- **Art. *R.421-23** : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

  a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au *a* de l'article R.421-19 (…)

MARGE DE RECUL / RETRAIT / MARGE D'ISOLEMENT

Au sens du présent règlement, il s'agit d'une partie de l'unité foncière ne pouvant recevoir de construction et correspondant à l'intervalle minimum à réserver entre une façade et :

* l'alignement (art. 6)
* la ou les limite(s) séparative(s) (art. 7)

La marge (de recul, d'isolement) ou le retrait se mesurent par projection orthogonale, de tout point de la façade sur l'alignement (ou la limite séparative).

Pour le calcul du retrait (ou de la marge), le plan de référence de la façade correspond à la surface de parement fini de la construction, à l'exclusion de tous les éléments venant en saillie (ou en retrait) de ce mur (tels que balcons, terrasses, oriels, débords de toits…).

PLACE DE STATIONNEMENT

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :

  longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double

  largeur : 2,30 mètres.

- En cas de stationnement en épi :

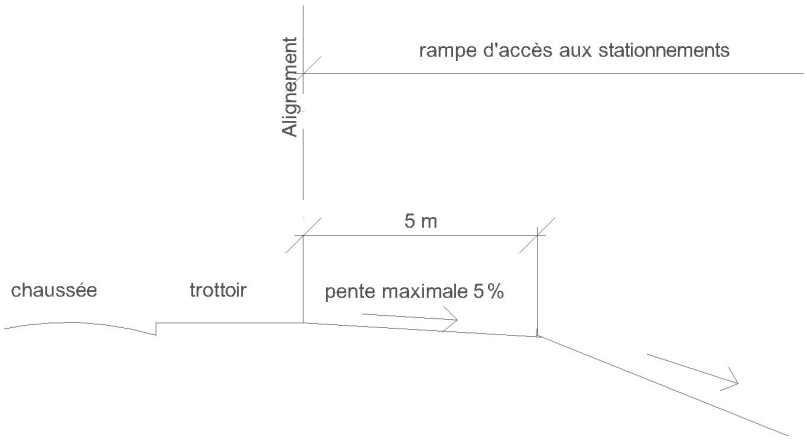
  longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie,

  largeur : 2,50 mètres

- En cas de stationnement longitudinal :

  longueur : 5 mètres

  largeur : 2,20 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 3 mètres pour chaque voie.

Les places de stationnement "handicapés" (PMR) doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Noyer commun Noyer noir Noyer hybride Orme résista Osier de vannier Pin sylvestre Poirier sauvage Saule blanc Sorbier des oiseleurs Tremble Tilleul à petites feuilles Alisier terminal Aulne glutineux ou vergne	Bouleau commun Châtaignier Chêne pédonculé Chêne rouvre ou sessile Érable champêtre Érable sycomore Frêne commun Grisard Hêtre Marronnier Merisier

Les espèces déconseillées:

Renouée Thuya	Bambou Laurier Palme

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

Caduques :	***Persistants :***
Aubépine Charme commun Cerisier, Sainte-Lucie Cognassier commun Cornouiller sanguin Érable champêtre Frêne Fusain d'Europe Hêtre Noisetier commun Prunellier, épine noire Prunier, mirobolant Viorne lantane Viorne obier	Buis Berberis verts, Juliana, stenophylla darwinii Eleagnus ebbingeii Houx du Portugal Laurier Mahonia Hedera helix (lierre) Sambuscus Nigra (sureau)

PLEINE –TERRE

Surface de terrain libre de toute construction, installation ou ouvrage (type voirie, dallage, cuvelage, piscine) y compris dans le sous-sol.

RENOVATION

Au sens du présent règlement, la rénovation désigne la transformation lourde d'un bâtiment existant (incluant façades, toiture et niveaux de planchers créés ou supprimés), tout en lui conservant ses caractéristiques d'insertion à l'environnement urbain (logique d'implantation par rapport à la rue, volumétrie…).

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

SURFACE DE PLANCHER (ART. L.112.1 DU CODE DE L'URBANISME)

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, prise en application de la loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, unifie et simplifie la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Elle substitue notamment la notion de surface de plancher à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher se définit comme « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment », définition distincte de la surface de plancher fiscale utilisée pour calculer l'assiette de la taxe d'aménagement (article L.331610 du Code de l'Urbanisme).

Un décret en Conseil d'Etat doit préciser notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, d'une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

La réforme entrera en vigueur le 1er mars 2012, sauf pour les demandes en cours d'instruction à cette date.

TERRAIN

- Il convient de distinguer :
  - la parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

  - le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

- Pour le calcul de la hauteur (art. 10)

Le niveau du terrain considéré et celui qui existe avant tous travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est le niveau moyen entre les deux terrains concernés.

TRES HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE

VILLERS-SAINT-FRAMBOURG est situé en zone climatique H1a.

Réglementation Thermique RT 2012 – décret n° 2010 – 1269 et arrêté du 26 octobre 2010.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VOIE PUBLIQUE

Voie comprise dans le domaine public routier et ouverte à la circulation publique.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agît d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

Voir articles L.311.1 et s. du Code de l'urbanisme.