

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE SAINT-PAUL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DOCUMENT APPLICABLE

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 21 mai 2015

APRÈS MODIFICATION N°3

Commune de SAINT-PAUL
Mairie

2 rue Feu Saint Jean
60650 SAINT-PAUL



5

**Les modifications apportées figurent en texte rouge
ou barré.**

TITRE 1	3
DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II	6
DISPOSITIONS applicables aux zones.....	6
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	19
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UP.....	32
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UR	38
CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE UG.....	49
CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UI.....	59
CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE I AUh.....	67
CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE I AUl	78
CHAPITRE IX DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE II AU	84
CHAPITRE X DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE A.....	89
CHAPITRE XI DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE N.....	96

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants et du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT PAUL.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zone U, AU, A et N dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux du dossier.

Ces documents graphiques font, en outre, apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages collectifs.

2. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA.
- la zone UD référée au plan par l'indice UD.
- la zone UP référée au plan par l'indice UP.
- la zone UG référée au plan par l'indice UG.
- la zone UI référée au plan par l'indice UI.
- la zone I AUh référée au plan par l'indice I AUh, comportant des secteurs I AUha, I AUhb et I AUhc,
- la zone I AUi référée au plan par l'indice 1AUi
- la zone II AU référée au plan par l'indice II AU, comportant des secteurs II AUh et II AUi,
- la zone A référée au plan par l'indice A,
- la zone N référée au plan par l'indice N, comportant des secteurs Nu et NI.

4. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles

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

ARTICLE 1 Occupation et utilisation du sol interdites

ARTICLE 2 Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Accès et voirie

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 Emprise au sol

ARTICLE 10 Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 Aspect extérieur

ARTICLE 12 Stationnement

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 3 - ARTICULATION DU RÈGLEMENT DU PLAN AVEC LES AUTRES LÉGISLATIONS

Outre les règles définies pour chacune des zones dans le titre II du présent règlement, les dispositions relevant des autres codes, notamment du code civil (notamment les vues directes et indirectes prévues par les articles n°676 à 679) ou encore du code de la construction et de l'habitat, continuent à s'appliquer sur les projets soumis à autorisation d'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappel :

Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UA 2 :

- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 200 m² de surface de vente,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités artisanales ou industrielles,
 - Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation,
 - Les installations classées, soumises à autorisation, dont la présence est incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement urbain,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravane isolée,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis au Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat ainsi que les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
- Le stationnement de toute caravane au-delà de trois mois à condition qu'il soit réalisé à l'intérieur d'un bâtiment clos prévu à cet effet.

- Les installations et travaux divers suivants, définis au du Code de l'Urbanisme :

- les affouillements ou exhaussements du sol,
- les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

A condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,
- Tout ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat à condition de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération,
- Les groupes de garages liés à une opération à usage d'habitat à condition :
 - que ces groupes ne comportent pas plus de 2 unités par bâtiment,
 - que les bâtiments à usage de garages soient implantés à une distance de 20 m les uns des autres.

2-2 Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles, sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 5, et 8 à 10 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions inférieures ou égales à 25 m² - peuvent être autorisées, des extensions ou additions supérieures peuvent également être définies dans le cadre des sections II et III du présent règlement de zone), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette -DE SURFACE DE PLANCHER- préexistante à la date d'opposabilité du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.
- Les projets d'aménagement d'ensemble à condition de présenter une opération mixte des fonctions habitat et commerce.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 • Prescriptions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions rappelées ci-dessus.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

2 • Prescriptions particulières

2-1 Accès

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.

2-2 Voirie

Quand elles n'ont pas vocation à desservir un équipement public, sont interdites, les nouvelles voies en impasse non équipées d'une aire de retournement (minimum 14 mètres de rayon) pour permettre l'évolution de tout véhicule autorisé, notamment véhicule de lutte contre l'incendie et ramassage et des ordures ménagères.

Toute nouvelle voirie devra disposer d'au moins un trottoir répondant à la norme handicap.

Les voiries privées devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

La chaussée doit être dimensionnée avec pour base indice de gel atmosphérique de référence IR=95 La portance à la PST sera de type PF2. Elle sera justifiée par des essais de portance sur la couche de forme ou la plate forme support de chaussée.

Les couches de fondation, base et roulement seront dimensionnées à l'aide d'une note de calcul LCPC (logiciel ALIZE) pour une TC1 sur 20 ans minimum. Le trafic cumulé sera éventuellement revu au regard du nombre de PL transitant sur la voirie considérée.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 • Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activité, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 • Assainissement

2-1 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, excepté pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions installées en limite de domaine public qui seront autorisées dans le réseau public. De même ce principe ne s'applique pas lorsque :

- La présence de la nappe phréatique est constamment à moins de 2 mètres du niveau du terrain naturel de la parcelle
- La parcelle est bordée par un cours d'eau, un ruisseau ou un fossé en mesure de recevoir ses eaux pluviales
- La perméabilité du sol est inférieure à 10^{-7} m/s, perméabilité mesurée au test Porchet
- La surface libre de la parcelle est insuffisante
- Les toitures sont en amiante-ciment ou en plomb.

La non-application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle. **En particulier, lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau sous réserve de sa capacité à les recevoir.**

2-2 Eaux usées

Le branchement a réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe,

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

3 • Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 • Définition et principes :

L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.

En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de servitude d'alignement.

2 • Règles d'implantation :

- Les constructions devront s'implanter
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques, ~~dans la marge des prescriptions graphiques particulières portées au plan de zonage.~~
- Soit, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, lorsque la continuité visuelle de l'alignement sur rue est maintenue par une clôture édifiée ou conservée, selon les prescriptions de l'article UA 11 ci-après.

Cette disposition n'est pas imposée :

- pour un terrain situé à l'angle de deux voies, dans le cas prévu ci-dessus (pan coupé),
- pour les commerces, les services et les équipements, à condition que le recul soit traité en continuité du domaine public, ainsi que pour les équipements d'infrastructure.

~~A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende,~~ Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement et aucune construction nouvelle destinées aux activités de services et de bureaux, ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 40 25 mètres comptée à partir de l'alignement ~~des voies de la voie~~ ouverte à la circulation publique, existante ou à créer, ~~qui dessert le terrain.~~

Pour une construction existante destinée au logement ou encore destinée à une activité de services ou de bureaux qui serait située au-delà de cette profondeur de 25 mètres comptés depuis la voie ouverte à la circulation publique qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Les autres constructions sont admises dans la bande constructible faisant l'objet de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, et au-delà de cette bande dans les cas suivants :

- équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,
- bâtiment agricole implanté sur la même unité foncière que les bâtiments principaux,
- extension ou aménagement d'une construction existante (hors habitation) déjà implantée au delà de cette bande,
- bâtiment annexe non affecté à l'habitation,
- occupations du sol particulières : liées aux sports et loisirs, au tourisme, ...
- abris de jardins.

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

1 • Règles d'implantation :

- Dans la bande de 40 mètres définie ci-dessus (article UA 6), les constructions devront s'implanter sur au moins sur une des limites séparatives latérales.
- Un retrait par rapport aux 2 limites séparatives latérales est admis :
 - s'il s'agit d'un terrain situé à l'angle de 2 voies,
 - si la construction est implantée perpendiculairement à la voie - pignon sur la rue,
 - s'il s'agit de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant déjà implanté en retrait,
 - s'il s'agit d'un terrain de grande dimension comportant un parc boisé, lorsqu'il s'agit de préserver les plantations existantes,
 - s'il s'agit de l'extension ou d'un appendice d'un bâtiment implanté sur rue.

Cette disposition n'est pas imposée 7

- pour un terrain situé à l'angle de deux voies, dans le cas prévu ci-dessus (pan coupé),
- pour les commerces, les services et les équipements, à condition que le retrait soit traité en continuité du domaine public.

2 • Retrait par rapport à la limite séparative

- Le retrait, lorsqu'il est autorisé ou imposé, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3 mètres.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des espaces boisés classés.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.

Les annexes aux constructions d'habitation non accolées à la construction principale seront implantées soit en fond de parcelle soit sur une des limites séparatives latérales.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- Elle n'est pas non plus imposée pour les bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU :
 - en cas de reconstruction après sinistre dans la limite de l'emprise au sol préexistante, à la date d'opposabilité du PLU,
 - en cas d'aménagement d'un bâtiment, dans la limite de l'emprise préexistante,
 - pour des extensions des constructions, dans la limite de 200 m² de SHOB totale y compris

bâtiments existants.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 • Définition et principes

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.
- En cas de terrain en pente, la mesure définie ci-dessus sera prise par sections nivelées de 15 mètres de longueur dans le sens de la pente.

2 • Hauteur absolue :

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 3.5 mètres à l'égout du toit soit au plus R+1 seul niveau de comble ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits terrasses, soit R+1

- Une hauteur supérieure est admise :
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
 - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction,
 - pour les immeubles dont le rez-de-chaussée est affecté (hors parties communes) à un usage d'activité autorisée dans la zone, dans la limite de 2,5 mètres supplémentaires à l'égout du toit et au faîtage.
 - si le terrain présente une pente supérieure à 15%, dans la limite de 2 mètres supplémentaires.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 • Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.

- Les annexes à l'habitation doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes et abris de jardin situés en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser les matériaux suivants : brique, pierre, enduit, bois.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

2-2 Toitures

2-2-1 Volume et implantation

- Les toitures des constructions implantées à l'alignement seront à deux pentes principales comprises entre 35° et 45°.
- Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées sur rue et de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, une pente inférieure est admise avec un minimum de 20°, ~~de même que le toit terrasse.~~
Le toit terrasse est admis uniquement dans le cas d'une extension limitée à 30 m² d'emprise au sol de la construction principale, sans dépasser une hauteur de 4 mètres à l'acrotère. Cette extension ne sera pas visible depuis la rue qui dessert le terrain.
- Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à la limite de propriété (moins de 30 m²), à un mur (moins de 30 m²) ou à un bâtiment principal (moins de 30% de la construction sur laquelle il s'adosse), une seule pente de 30° minimum est admise.

Des adaptations pourront être admises pour les parcelles d'angle et dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus

2-2-2 Percements

- L'éclairage des combles sera assuré :
 - Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, droites (à bâtière), à croupe (à capucine),
 - Soit des châssis de toit encastrés et, contenus dans le plan des versants, dont les proportions resteront en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.
- Les relevés de toiture, dits "chien assis", sont interdits.
- Les lucarnes et les baies de toitures seront axées sur les baies ou trumeaux des ouvertures du RdC et R+1 de la façade et installées dans les 2/3 bas de la toiture

2-2-3 Matériaux

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances seront traditionnels ou s'il s'agit de matériaux de substitution, ils seront de teinte et d'appareillage identiques.
- On retiendra les matériaux d'aspect :
 - ardoise,

- tuile plate petit moule traditionnel, rouge brun à brun foncé,
- tuile mécanique petit moule d'aspect plat, sans côte apparente, rouge brun à brun foncé,
- Le Zinc pourra également être utilisé pour des éléments de toitures complexes.

2-3 Aspect des façades (façade avant ou côté rue, façade arrière, côtés de la construction)

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement **de type pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieillies**.
- Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après :

2-3-1 Les briques de terre cuite

- Les murs, ou partie de mur, en briques apparentes devront être construits en briques pleines (ou perforées) ou en plaquettes scellées. Les briques creuses destinées à être enduites sont interdites utilisées à l'état brut.
- Les couleurs seront choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales :
 - Rouges orangés,
 - Bruns rouges.
 Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges, flammées ...).

2-3-2 Les enduits

- Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé,... Le blanc pur est exclu.

2-4 Percement et menuiseries

- Les percements sur rue, ou directement visibles de celle-ci, devront respecter les proportions traditionnelles de l'architecture locale.
- Les volets seront :
 - soit, pleins en planches verticales,
 - soit, persiennes - en totalité ou en partie.
- Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.
- Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les couleurs suggérées par la plaquette du CAUE de l'Oise, jointe en annexe.
- Les vernis et lasures clairs sont interdits. Seules, les lasures opaques ou de teinte soutenue dont l'aspect s'apparente à la peinture et dans les teintes prévues ci-dessus sont admises.

2-5 Clôtures sur voie

Elle est obligatoire lorsque le choix est fait d'ériger la construction en retrait de l'alignement.

- Les clôtures autorisées sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants). Elles seront constituées
 - soit par un mur plein d'une hauteur minimum de 1,80 mètres, avec un maximum de 2,50 mètres, édifié tant pour la nature des matériaux que pour leur couleur selon les prescriptions du §2.3 ci-avant.
La tête de mur sera constituée d'un chaperon à deux pentes réalisé avec des matériaux identiques ou similaires à ceux utilisés pour les toitures traditionnelles.
 - soit, d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails.
Le muret et la grille pourront être doublés d'une haie d'essences locales d'une hauteur équivalente à cette dernière selon les prescriptions de l'article UA 13 et plantée à l'intérieur de la parcelle, selon annexe 3.3 du présent règlement
 - soit par une haie vive, constituée selon les prescriptions de l'article UA 13, doublée ou non d'un grillage et obligatoirement implantée à l'alignement de voie.
- Sont interdits sur rue :
 - les clôtures en plaque de béton entre poteaux, quelle que soit leur hauteur (même un soubassement de 0,20 m maximum),
 - les grilles en fer forgé très ouvragées, les portails en "roues de charrettes" et autres éléments "décoratifs" incompatibles avec le caractère des lieux avoisinants.
- Sont interdits en limite séparative :
 - les plaques de béton entre poteaux, d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux. Ceux inclus dans un porche compris dans une façade seront composés de portes pleines.
- Toutefois, d'autres dispositions peuvent être admises :
 - pour les lotissements et ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.
 - pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

2-6 Abris de jardins

- Des adaptations sont admises pour les abris de jardins autorisés à l'article UA 1 :
 - la pente de toiture pourra être intérieure à celles définies ci-dessus,
 - les façades pourront être constituées
 - _ de bois naturel de teinte foncée,
 - _ de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat.

2-7 Traitement des abords

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être dissimulées par un mur doublé d'une haie ou enterrées.

2-8 Dispositions diverses

- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment.
- **Les vérandas sont autorisées** sans réglementation des toitures ou des matériaux

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

1 • Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
- Les dispositions définies à cet article ne s'appliquent pas :
 - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par le Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

2 • Règles applicables à chaque type de construction

2-1 Construction à usage d'habitat

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de deux places par logement.
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plusieurs logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place de stationnement pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

2-2 Bureaux publics ou privés

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m² de plancher hors œuvre nette.

2-3 Autres établissements

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

3- Règles applicables en cas d'impossibilité

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement, qui occupera au moins 50% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation.
- En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.

Conformément aux prescriptions de l'article UA 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie. Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant ; selon l'annexe 3.3 du présent règlement.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Rappel :

Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation,
- Les installations dont la présence est incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement urbain,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravane isolée (une ou plusieurs),
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis au Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce ainsi que les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
- Le stationnement de toute caravane à condition qu'il soit réalisé à l'intérieur d'un bâtiment clos prévu à cet effet.

- Les installations et travaux divers suivants, au Code de l'Urbanisme :
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

A condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat à condition :
 - de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération,
 - et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.
 - L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles,...), culturelles, sportives et/ou de loisirs à condition que leur présence :
 - prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes;
 - ne porte pas atteinte à la tranquillité publique
 - soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
 - Les groupes de garages liés à une opération à usage d'habitat à condition
 - que ces groupes ne comportent pas plus de 2 unités par bâtiment,
 - que les bâtiments à usage de garages soient implantés à une distance de 20 m les uns des autres.

2-2 Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles, sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 5 et 8 à 10 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance – 25 m²- peuvent être autorisées, des extensions ou additions supérieures peuvent également être définies dans le cadre des sections II et III du présent règlement de zone), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette -DE SURFACE DE PLANCHER- préexistante à la date d'opposabilité du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 • Prescriptions générales

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

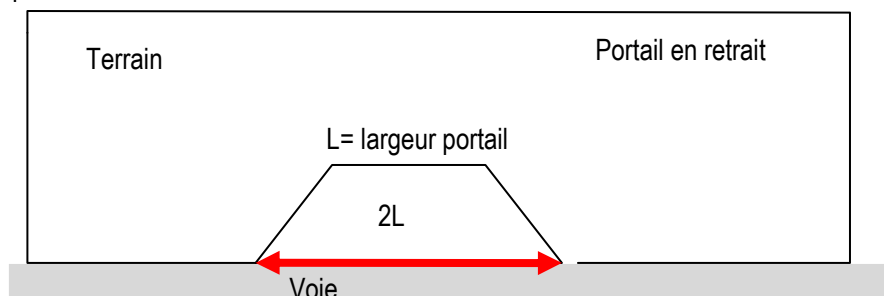
-Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

-La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.

2- Prescriptions particulières

2-1 Accès

- Tout Accès sera aménagé en V pour des raisons de sécurité.
- Le portail quand il existe est en retrait, la largeur de l'accès est alors égale à moins le double de la largeur du portail



- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les accès seront regroupés deux à deux afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.

2-2 Voirie

- Les nouvelles voies en impasse sont interdites, excepté si elles sont aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, ...) et qu'elles puissent être prolongées ultérieurement.
- Toute nouvelle voirie devra disposer d'au moins un trottoir répondant à la norme handicap.
- Les voiries privées devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - La chaussée doit être dimensionnée avec pour base indice de gel atmosphérique de référence IR=95 La portance à la PST sera de type PF2. Elle sera justifiée par des essais de portance sur la couche de forme ou la plate forme support de chaussée.

- Les couches de fondation, base et roulement seront dimensionnées à l'aide d'une note de calcul LCPC (logiciel ALIZE) pour une TC1 sur 20 ans minimum. Le trafic cumulé sera éventuellement revu au regard du nombre de PL transitant sur la voirie considérée.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, excepté pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions installées en limite de domaine public qui seront autorisées dans le réseau public. De même ce principe ne s'applique pas lorsque :
 - La présence de la nappe phréatique est constamment à moins de 2 mètres du niveau du terrain naturel de la parcelle
 - La parcelle est bordée par un cours d'eau, un ruisseau ou un fossé en mesure de recevoir ses eaux pluviales
 - La perméabilité du sol est inférieure à 10^{-7} m/s, perméabilité mesurée au test Porchet
 - La surface libre de la parcelle est insuffisante
 - Les toitures sont en amiante-ciment ou en plomb.

La non application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle. **En particulier, lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau sous réserve de sa capacité à les recevoir.**

2.1 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe,

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

En outre, pour toutes les activités existantes ou futures (commerciales, artisanales, agricoles, industrielles, de loisirs...), les prescriptions suivantes s'appliquent :

. Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux *voies* et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

2° Règles d'implantation :

- ~~A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende,~~ les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.
- Toutefois, l'implantation avec un recul différent de 5 m pourra être autorisée, voire imposée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée avec un recul différent ou s'il s'agit, dans les conditions fixées par l'article UD 1, de l'extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du présent PLU.
- ~~A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende~~ **Dans tous les cas**, aucune construction **nouvelle destinée au logement et aucune construction nouvelle destinées aux activités de services et de bureaux**, ne pourra être édifiée au delà d'une bande de **40 25** mètres comptée à partir de l'alignement ~~des voies ouvertes de la voie ouverte~~ à la circulation publique, existante ou à créer ou du recul imposé, **qui dessert le terrain**.

Pour une construction existante destinée au logement ou encore destinée à une activité de services ou de bureaux qui serait située au-delà de cette profondeur de 25 mètres comptés depuis la voie ouverte à la circulation publique qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

- **Les autres constructions sont admises dans la bande constructible faisant l'objet de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, et au-delà de cette bande dans les cas suivants :**

- équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,
- bâtiment agricole implanté sur la même unité foncière que les bâtiments principaux,
- extension ou aménagement d'une construction existante (**hors habitation**) déjà implantée au delà de cette bande,
- bâtiment annexe non affecté à l'habitation, ou abri de jardins.

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

1 Règles d'implantation :

- Les constructions seront implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.
- Toutefois l'implantation sur une limite séparative sera toujours admise
 - si la construction s'adosse à une construction mitoyenne existante, dans la limite du gabarit de celle-ci,
 - s'il s'agit d'un bâtiment de petite dimension qui n'excède pas 3,5 mètres à l'adossment sur la limite de propriétéLes annexes non accolées à la construction principale seront implantées en fond de parcelle ou sur une des limites séparatives latérales.

2- Retrait par rapport à la limite séparative :

- Le retrait de la construction autorisée sera au moins de 3 mètres.

Les annexes à la construction autorisée non accolées à celle-ci seront implantées en fond de parcelle ou sur un des limites séparatives latérales.

- En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des espaces boisés classés.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- Elle n'est pas non plus imposée pour les bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU :
 - en cas de reconstruction après sinistre dans la limite de l'emprise au sol préexistante, à la date d'opposabilité du PLU,
 - en cas d'aménagement d'un bâtiment, dans la limite de l'emprise préexistante.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 Définition et principes :

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.
- En cas de terrain en pente, la mesure définie ci-dessus sera prise par sections nivelées de 11 mètres de longueur dans le sens de la pente.

2 Hauteur absolue

- La hauteur des constructions principales nouvelles ne pourra excéder 9 mètre au faitage et 3.5 mètres à l'égout du toit, soit au plus R+1 seul niveau de comble, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse, soit au plus R+1.
- Lorsque la construction ou l'ensemble de constructions accolées présentent une longueur de façade supérieure à 20 mètres, les hauteurs totales devront présenter une variation d'au moins 1 mètre sur 50% de la longueur totale.
- Une hauteur supérieure est admise
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit particulièrement étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
 - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction,
 - si le terrain présente une pente supérieure à 15%, dans la limite de 2 mètres supplémentaires.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1 •Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus au Code de l'Urbanisme.

2-

Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

2-1 Prescriptions générales

- Nonobstant l'ensemble des règles définies ci-après, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (extrait du code de l'urbanisme)
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 2-3 ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes et abris de jardin situés en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois,
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

2-2 Toitures

2-2-1 Volume et implantation

- Quand les toitures ne seront pas des toits terrasses végétalisés dont la pente du toit varie entre 0 et 7° degrés, les toitures des constructions d'habitation seront à deux pentes principales comprises entre 35° et 45°.

- Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage agricoles, d'activités, de commerces, les bâtiments publics, une pente inférieure est admise avec un minimum de 20°.
- Le toit terrasse est admis uniquement dans le cas d'une extension limitée à 30 m² d'emprise au sol de la construction principale, sans dépasser une hauteur de 4 mètres à l'acrotère. Cette extension ne sera pas visible depuis la rue qui dessert le terrain.
- Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 30° minimum est admise.
- Des adaptations pourront être admises pour les parcelles d'angle et dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

2-2-2 Percements

- L'éclairage des combles sera assuré :
- Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, droites (à bâtière) , à croupe (à capucine),
- Soit des châssis de toit encastrés et contenus dans le plan des versants, dont les proportions resteront en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.
- Les relevés de toiture, dits "chien assis", sont interdits.
- Les lucarnes et les baies de toitures seront axées sur les baies ou trumeaux des ouvertures du RdC et R+1 de la façade et installées dans les 2/3 bas de la toiture
- Idem en UA

2-3 Matériaux

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances seront d'aspect traditionnel, par la forme et la teinte.
- Exception faite des toits terrasses ou vérandas, on retiendra particulièrement les aspects :
- ardoise,
- tuile plate petit moule traditionnel, rouge brun à brun foncé,
- tuile mécanique, petit moule d'aspect plat, sans côte apparente, rouge brun à brun foncé.
- Le Zinc pourra également être utilisé pour des éléments de toitures complexes.

2-3 Aspect des façades (façade avant ou côté rue, façade arrière, côtés de la construction)

- Sont interdits :
- Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC, ...).

- Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après

2-3-1 Les briques de terre cuite

- Les murs, ou partie de mur, en briques apparentes devront être construits en briques pleines (ou perforées) ou en plaquettes scellées. Les briques creuses destinées à être enduites sont interdites utilisées à l'état brut.

- Les couleurs seront choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales :

-Rouges orangés,

-Bruns rouges.

Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges,flammées ...).

2-3-2 Les enduits

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) doivent être enduits ou être doublés par un parement de type pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieilles.

- Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect Gratte, taloché, gratte-grésé, Le blanc pur est exclu,

2.3.4 Le bois

- Le matériau bois est autorisé.

2-4 Percement et menuiseries

- Les percements sur rue, ou directement visibles de celle-ci, devront respecter les proportions traditionnelles de l'architecture locale.

- Les volets seront :

- soit, pleins en planches verticales,

- soit, persiennes - en totalité ou en partie.

- Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.

- Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les couleurs suggérées par la plaquette du CAUE de l'Oise, jointe en annexe.

- Les vernis et lasures clairs sont interdits. Seules, les lasures opaques ou de teinte soutenue dont l'aspect s'apparente à la peinture et dans les teintes prévues ci-dessus sont admises.

2-5 Clôtures sur voie

Elle est obligatoire lorsque le choix est fait d'ériger la construction en retrait de l'alignement.

- Les clôtures autorisées sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants). Elles seront constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur minimum de 1,80 mètres, avec un maximum de 2,50 mètres, édifié tant pour la nature des matériaux que pour leur couleur selon les prescriptions du §2.3 ci-avant.

La tête de mur sera constituée d'un chaperon à deux pentes réalisé avec des matériaux identiques ou similaires à ceux utilisés pour les toitures traditionnelles.

- soit, d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails.

Le muret et la grille pourront être doublés d'une haie d'essences locales d'une hauteur équivalente à cette dernière selon les prescriptions de l'article UA 13 et plantée à l'intérieur de la parcelle, selon annexe 3.3 du présent règlement

- soit par une haie vive, constituée selon les prescriptions de l'article UA 13, doublée ou non d'un grillage et obligatoirement implantée à l'alignement de voie.

- Sont interdits sur rue :
 - les clôtures en plaque de béton entre poteaux, quelle que soit leur hauteur (même un soubassement de 0,20 m maximum),
 - les grilles en fer forgé très ouvragées, les portails en "roues de charrettes" et autres éléments "décoratifs" incompatibles avec le caractère des lieux avoisinants.
- Sont interdits en limite séparative :
 - les plaques de béton entre poteaux, d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux. Ceux inclus dans un porche compris dans une façade seront composés de portes pleines.
- Toutefois, d'autres dispositions peuvent être admises :
 - pour les lotissements et ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.
 - pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

2-6 Abris de jardins

- Des adaptations sont admises pour les abris de jardins autorisés à l'article UA 1 :
 - la pente de toiture pourra être intérieure à celles définies ci-dessus,
 - les façades pourront être constituées
 - de bois naturel de teinte foncée,
 - de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat.

2-7 Traitement des abords

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être dissimulées par un mur doublé d'une haie ou enterrées.

2-8 Dispositions diverses

- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment, ... Leur implantation sur une façade visible de l'espace public est interdite.
- **Les vérandas sont autorisées** sans réglementation des toitures ou des matériaux

1- Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et FI 111-4 (a) du Code à l'Urbanisme.

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

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :

-pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.4213 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,

-aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

2-Régimes applicables à chaque type de construction

2-1 Construction à usage d'habitat

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de deux places par Logement
- Dans les Lotissements et les ensembles composant plusieurs logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place de stationnement pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

2-2 Bureaux publics ou privés

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m² de plancher hors œuvre nette

2-3 Établissements d'enseignement

- Il sera aménagé
 - une place par classe pour Les établissements du 1er degré.
 - deux places par classe pour les établissements du 2nd degré.

Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

2-4 Autres établissements

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

3- Règles applicables en cas d'impossibilité

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- Sur les terrains dont la superficie totale n'excède pas 500 m² qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, avec au moins 35% de l'emprise totale du terrain qui restera en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.
- Sur les terrains dont la superficie totale est supérieure à 500 m² qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, avec au moins 55% de l'emprise totale du terrain qui restera en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement. En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.

Conformément aux prescriptions de l'article UD 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie. Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant ; selon l'annexe 3.3 du présent règlement.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'habitation, commercial, de bureaux, artisanales.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt collectif,
 - les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
 - la reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Rappel : Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UP 2 :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules,
 - les affouillements ou exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition

- Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs à condition :
 - que soit réalisé un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière,

-que toutes précautions soient prises pour éviter les nuisances, sonores notamment, pour les zones contiguës,

- Les constructions et installations destinées aux bureaux qui constituent le complément nécessaire des équipements autorisés.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les installations et travaux divers suivants, définis au Code de l'Urbanisme :
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

A condition

-d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

-de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté

2-2 Sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 5 et 8 à 12 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UP 3 : ACCES ET VOIRIE

.1 -Prescriptions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit en application de l'article 682 du Code Civil (passage sur fond voisin), dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

2 •Prescriptions particulières

2-1 Accès

- Non Réglementé.

3-2 Voirie

- Non réglementé.

ARTICLE U P 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, excepté pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions installées en limite de domaine public qui seront autorisées dans le réseau public. De même ce principe ne s'applique pas lorsque :
- La présence de la nappe phréatique est constamment à moins de 2 mètres du niveau du terrain naturel de la parcelle
- La parcelle est bordée par un cours d'eau, un ruisseau ou un fossé en mesure de recevoir ses eaux pluviales
- La perméabilité du sol est inférieure à 10^{-7} m/s, perméabilité mesurée au test Porchet
- La surface libre de la parcelle est insuffisante
- Les toitures sont en amiante-ciment ou en plomb.

La non application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle.

En particulier, lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau sous réserve de sa capacité à les recevoir.

2-2 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

3. Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

2. Règles d'implantation :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

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

1. Règles d'implantation :

- Les constructions peuvent être implantées soit une seule limite séparative, soit sur les deux limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

2. Retrait par rapport à la limite séparative :

- Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UP 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux

ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2. Règles applicables à chaque type de construction

2-1 Construction à usage d'habitat

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de deux places par logement.

2-2 Autres établissements

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Conformément aux prescriptions de l'article UP 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie. Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant ; selon l'annexe 3.3 du présent règlement.

ARTICLE UP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Rappel : Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE UR 1 :OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UR 2 :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules,
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UR 2 :OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - soit de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce à condition :

-que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,

-de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.

- Le stationnement des caravanes à condition qu'il soit réalisé à l'intérieur d'un bâtiment clos prévu à cet effet.
 - Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

A condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

- Les abris de jardin à condition :
 - que la surface hors œuvre brute - SHOB - n'excède pas 8 m²,
 - qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UR 3 : ACCES ET VOIRIE

1• Prescriptions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refaisé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3• Prescriptions particulières

3-1 Accès

- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.

3-2 Voirie

- Les voies de desserte des zones et secteurs seront réalisées selon les principes définis par le PADD ou annexés au présent règlement, notamment en ce qui concerne les raccordements avec les voies existantes ou à créer.

Toutefois, d'autres tracés et débouchés peuvent être recherchés si le parti d'aménagement le justifie et à condition de respecter les principes de liaisons avec les voiries existantes ou à créer.
- Les voies en impasse sont interdites, sauf :
 - à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives (en raccordement avec une zone AU),
 - pour la desserte d'une opération comportant moins de 5 lots ou logements.

Dans ce cas, elles seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, ...) et/ou qu'elles puissent être prolongées ultérieurement.

- Les prescriptions figurant dans le PADD et/ou les schémas annexés au présent règlement doivent être respectées dans leurs principes, y compris en termes de liaisons piétonnes.

-

ARTICLE UR 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 • Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activité, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 • Assainissement

2-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

La non-application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle.

En particulier, lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau sous réserve de sa capacité à les recevoir.

2-2 Eaux usées

- Le branchement à réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe,
Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

3 • Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UR 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

non réglementé.

ARTICLE UR 6 : IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

• Règles d'implantation :

- Les constructions à usage d'habitat doivent s'implanter dans la bande constructible figurant sur les plans de découpage en zones.
- ~~A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende,~~ Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement et aucune construction nouvelle destinées aux activités de services et de bureaux, ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 40 25 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes depuis la voie ouverte à la circulation publique existante ou à créer, qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol.
Les autres constructions sont admises dans la bande constructible faisant l'objet de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, et au-delà de cette bande dans les cas suivants :

- équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,
- bâtiment agricole implanté sur la même unité foncière que les bâtiments principaux,
- extension ou aménagement d'une construction existante (hors habitation) déjà implantée au delà de cette bande,
- bâtiment annexe non affecté à l'habitation,
- occupations du sol particulières : liées aux sports et loisirs, au tourisme, ...
- abris de jardins.

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

1. Règles d'implantation :

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

2. Retrait par rapport à la limite séparative

- Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3 mètres.
- En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE UR 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions à usage d'habitation non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.
- En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1• Définition et principes

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.
- En cas de terrain en pente, la mesure définie ci-dessus sera prise par sections nivelées de 15 mètres de longueur dans le sens de la pente.

2. Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 11 mètres.

Une hauteur supérieure est admise :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit particulièrement étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
 - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction,
 - si le terrain présente une pente supérieure à 15%, dans la limite de 2 mètres supplémentaires.
- Pour les abris de jardins, la hauteur, mesurée du sol naturel au faitage des toitures, ne pourra excéder 2,5 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise, avec un maximum de 3,5 m, s'il s'agit de l'adossement à un mur plein existant (mur de clôture ou bâtiment) d'une hauteur égale ou supérieure.

ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

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

1• Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

2• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

2-1 Prescriptions générales

- Toute architecture d'une autre région est interdite.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 2-3 ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie

dans le choix des matériaux.

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes et abris de jardin situés en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, ...
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

2-2 Toitures

2-2-1 Volume et implantation

- Les toitures des constructions implantées à l'alignement ou directement visibles de la voie publique seront à deux pentes principales comprises entre 35° et 45°.
Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées sur rue et de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage agricoles, d'activités, de commerces, les bâtiments publics, une pente inférieure est admise avec un minimum de 30°.
Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 30° minimum est admise.
- Lorsqu'une toiture est comprise dans un ensemble de toitures à pentes, sa pente peut être inférieure à 30°, voire nulle - toiture terrasse.

De même la toiture terrasse peut être admise si elle s'intègre dans un ensemble de volumes de toitures à pentes et si elle ne représente qu'une faible part de la surface couverte - moins de 20 %.

- Pour les constructions édifiées à l'alignement - ou avec une faible marge de recul telle que définie à l'article 6 ci-dessus - la ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Des adaptations pourront être admises pour les parcelles d'angle et dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

2-2-2 Percements

- L'éclairage des combles sera assuré :
 - Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, droites (à bâtière), à croupe (à capucine),
 - Soit des châssis de toit encastrés et contenus dans le plan des versants, dont les proportions resteront en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.
- Les relevés de toiture, dits "chien assis", sont interdits.
- Les lucarnes et les baies de toitures seront disposées en respectant le rythme des percements de la façade, ou en composition avec celui-ci.

2-2-3 Matériaux

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances seront traditionnels ou s'il s'agit de matériaux de substitution, ils seront de teinte et d'appareillage

identiques.

On retiendra particulièrement l'aspect de:

- L'ardoise,
 - La tuile plate petit moule traditionnel, rouge brun à brun foncé,
 - La tuile mécanique petit moule d'aspect plat, sans côte apparente, rouge brun à brun foncé.
- Pour les autres bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 3-1 alinéa 2), les plaques de tôles métalliques nervurées ou de fibrociment pourront être utilisées. Mais dans ce cas, elles seront laquées ou teintées dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.
 - Le Zinc pourra également être utilisé pour des éléments de toitures complexes.

2-3 Aspect des façades

Sont interdits les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC, ...).

Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après

2-3-1 Les briques de terre cuite

Les murs, ou partie de mur, en briques apparentes devront être construits en briques pleines (ou perforées) ou en plaquettes scellées. Les briques creuses destinées à être enduites sont interdites utilisées à l'état brut.

Les couleurs seront choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales

- Rouges orangés,
- Bruns rouges.

Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges, flammées ...).

2-3-2 Les enduits

- Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé,. Le blanc pur est exclu.

2-4 Percement et menuiseries

- Les percements sur rue, ou directement visibles de celle-ci, devront respecter les proportions traditionnelles de l'architecture locale.
- Les volets seront :
 - soit, pleins en planches verticales,
 - soit, persiennes - en totalité ou en partie.
- Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.

- Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les couleurs suggérées par la plaquette du CAUE de l'Oise, jointe en annexe.
- Les vernis et lasures clairs sont interdits. Seules, les lasures opaques ou de teinte soutenue dont l'aspect s'apparente à la peinture et dans les teintes prévues ci-dessus sont admises.

2-5 Clôtures sur voie

- Les clôtures autorisées sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants). Elles seront constituées
 - soit, d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails.
Le muret et la grille pourront être doublés d'une haie d'essences locales d'une hauteur équivalente à cette dernière selon les prescriptions de l'article UA 13 et plantée à l'intérieur de la parcelle, selon annexe 3.3 du présent règlement
 - soit par une haie vive, constituée selon les prescriptions de l'article UA 13, doublée ou non d'un grillage. Obligatoirement implantée à l'alignement de voie.
- Sont interdits sur rue :
 - les clôtures en plaque de béton entre poteaux, quelle que soit leur hauteur (même un soubassement de 0,20 m maximum),
 - les grilles en fer forgé très ouvragées, les portails en "roues de charrettes" et autres éléments "décoratifs" incompatibles avec le caractère des lieux avoisinants.
- Sont interdits en limite séparative :
 - les plaques de béton entre poteaux, d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux. Ceux inclus dans un porche compris dans une façade seront composés de portes pleines.
- Toutefois, d'autres dispositions peuvent être admises :
 - pour les lotissements et ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.
 - pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

2-6 Abris de jardins

- Des adaptations sont admises pour les abris de jardins autorisés à l'article UR 1 :
 - la pente de toiture pourra être inférieure à celles définies ci-dessus,
 - les façades pourront être constituées :
 - de bois naturel en teinte foncée,
 - de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat.

2-7 Traitement des abords

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou enterrées.

2-8 Dispositions diverses

- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment, ... Leur implantation sur une façade visible de l'espace public est interdite.
- **Les vérandas sont autorisées** sans réglementation des toitures ou des matériaux

ARTICLE UR 12 : STATIONNEMENT

1• Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :
 - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

2• Règles applicables à chaque type de construction

2-1 Construction à usage d'habitat

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de deux places par logement
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plusieurs logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place de stationnement pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

2.2 Bureaux publics ou privés

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m² de plancher hors œuvre nette

2.3 Etablissements d'enseignement

- Il sera aménagé :
 - une place par classe pour les établissements du 1er degré.
 - deux places par classe pour les établissements du 2nd degré.
- Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

2-4 Autres établissements

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

3- Règles applicables en cas d'impossibilité

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

ARTICLE UR13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les plantations doivent respecter les principes figurant dans le PADD et les schémas annexés au présent règlement.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, sauf prescriptions particulières du PADD.
 - Les espaces restés libres après implantations des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 70% de l'emprise du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, traité en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Conformément aux prescriptions de l'article UR 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie. Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant Cyprès, thuya, laurier ,... (essences locales)

Des adaptations et des modifications des règles ci-dessus pourront être admises dans le respect des principes définis, à condition d'être étudiées dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble réalisé à l'appui de la procédure d'aménagement, éventuellement décliné pour chaque demande d'autorisation du sol.

ARTICLE UR 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Rappel : Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE UG 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UI/D2 :

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravane isolée,
- L'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités ou d'habitat à condition :
 - de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération,
 - et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, d'entrepôts, si elles constituent le complément normal d'une activité existante dans la zone.
- Les installations et travaux divers définis au Code de l'Urbanisme à condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

- de s'intégrer à l'environnement natures et bâti, en respectant notamment les prescriptions des articles 11 et 13 ci- après.
- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles,...), culturelles, sportives et/ou de loisirs à condition que leur présence :
 - prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes;
 - ne porte pas atteinte à la tranquillité publique
 - soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

ARTICLE UG 3 : ACCES ET VOIRIE

1 Prescriptions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de Lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

2• Prescriptions particulières

2-1 Accès

- Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 931.

2-2 Voirie

- Les nouvelles voies en impasse sont interdites, sauf :
 - à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives,
 - pour la desserte d'un équipement public ou d'un commerce.
 Dans ce cas, elles seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, ...) et qu'elles puissent être prolongées ultérieurement.

ARTICLE UG 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

1• Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, excepté pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions installées en limite de domaine public qui seront autorisées dans le réseau public. De même ce principe ne s'applique pas lorsque :
- La présence de la nappe phréatique est constamment à moins de 2 mètres du niveau du terrain naturel de la parcelle
- La parcelle est bordée par un cours d'eau, un ruisseau ou un fossé en mesure de recevoir ses eaux pluviales
- La perméabilité du sol est inférieure à 10^{-7} m/s, perméabilité mesurée au test Porchet
- La surface libre de la parcelle est insuffisante
- Les toitures sont en amiante-ciment ou en plomb.

La non application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle.

En particulier, lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau sous réserve de sa capacité à les recevoir.

2.2 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe,
Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

En outre, pour toutes les activités existantes ou futures (commerciales, artisanales, agricoles, industrielles, de loisirs...), les prescriptions suivantes s'appliquent :

3. Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

2. Règles d'implantation :

- Les constructions seront implantées à 10 m minimum de l'alignement ; cependant, ce recul pourra être ramené à 5 m pour les bureaux, parties à usage de commerces, pour les services ou logements.
- ~~A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende,~~ Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement et aucune construction nouvelle destinées aux activités de services et de bureaux, ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 40 25 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes depuis la voie ouverte à la circulation publique existante ou à créer, qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol. Les autres constructions sont admises dans la bande constructible faisant l'objet de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, et au-delà de cette bande dans les cas suivants :
 - équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,
 - extension ou aménagement d'une construction existante (hors habitation) déjà implantée au delà de cette bande,
 - bâtiment annexe non affecté à l'habitation
 - occupations du sol particulières : liées aux sports et loisirs, au tourisme, ...
 - abris de jardins.

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

- Les constructions seront implantées avec un recul égal à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit avec un minimum de 5 m.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des espaces boisés classés.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.

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

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions est portée à 50 % en cas d'extension d'une activité existante.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition et principes :

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.
- En cas de terrain en pente, la mesure définie ci-dessus sera prise par sections nivelées de 15 mètres de longueur dans le sens de la pente

2. Hauteur absolue:

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 11 mètres.
- Une hauteur supérieure est admise :
 - aux équipements d'infrastructure,
 - aux autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet, soit particulièrement étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
 - en cas de reconstruction après sinistre dans la limite de la hauteur du bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU,
 - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

2. Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

2-1 Prescriptions générales

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

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 2-3 ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois,
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une activité, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

2-2 Toitures

2-2-1 Volume et implantation

- Lorsque la toiture n'est pas terrasse, elle comportera 2 pentes principales comprises entre 35° et 45°

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerces, les bâtiments publics, une pente inférieure est admise avec un minimum de 30°.

Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de degré de 30° minimum est admise.

2-2-2 Percements

- L'éclairage des combles sera assuré
 - Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, droites (à bâtière), à croupe (à capucine),
 - Soit des châssis de toit encastrés et contenus dans le plan des versants, dont les proportions resteront en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.
- Les relevés de toiture, dits "chien assis", sont interdits.
- Les lucarnes et les baies de toitures seront disposées en respectant le rythme des percements de la façade, ou en composition avec celui-ci.

2-2-3 Matériaux

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances seront traditionnels ou s'il s'agit de matériaux de substitution, ils seront de teinte et d'appareillage identiques.
- On retiendra particulièrement l'aspect :
 - ardoise,
 - tuile plate petit moule traditionnel, rouge brun à brun foncé,
 - tuile mécanique petit moule d'aspect plat, sans côte apparente, rouge brun à brun foncé.
- Pour les autres bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 2-1 alinéa 2), les plaques de tôles métalliques nervurées ou de fibrociment pourront être utilisées. Mais dans ce cas, elles seront laquées ou teintées dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.
- Le Zinc pourra également être utilisé pour des éléments de toitures complexes.

2-3 Aspect des façades

- Sont interdits les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC, ...).

Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après :

2-3-1 Les briques de terre cuite

- Les murs, ou partie de mur, en briques apparentes devront être construits en briques pleines (ou perforées) ou en plaquettes scellées. Les briques creuses destinées à être enduites sont interdites utilisées à l'état brut.
- Les couleurs seront choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales
 - Rouges orangés,
 - Bruns rouges.Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges, ...).

2-3-2 Les enduits

Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé,... Le blanc pur est exclu.

2-4 Percement et menuiseries

- Les percements sur rue, ou directement visibles de celle-ci, devront respecter les proportions traditionnelles de l'architecture locale.
- Les volets seront :
 - soit, pleins en planches verticales,
 - soit, persiennes - en totalité ou en partie.

- Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.

Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les couleurs suggérées par la plaquette du CAUE de l'Oise, jointe en annexe.

Les vernis et lasures clairs sont interdits. Seules, les lasures opaques ou de teinte soutenue dont l'aspect s'apparente à la peinture et dans les teintes prévues ci-dessus sont admises.

2-5 Clôtures sur voie

- Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).
- Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux. Ceux inclus dans un porche compris dans une façade seront composés de portes pleines.
- Toutefois, d'autres dispositions peuvent être admises :
 - pour les lotissements et ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.
 - pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

2-6 Abris de jardins

Des adaptations sont admises pour les abris de jardins autorisés à l'article UI/D 1

- la pente de toiture pourra être inférieure à celles définies ci-dessus,
- les façades pourront être constituées :
 - de bois naturel en teinte foncée,
 - de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat.

2-7 Traitement des abords

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou enterrées.

2-8 Dispositions diverses

- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment, ... Leur implantation sur une façade visible de l'espace public est interdite.

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT

1.Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

2.Règles applicables à chaque type de construction

2-1 Construction à usage d'habitat

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de deux places par logement,
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plusieurs logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place de stationnement pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

2-2 Bureaux publics ou privés

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m² de plancher hors œuvre nette.

2-3 Autres établissements

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

3-Règles applicables en cas d'impossibilité

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.
- **Les vérandas sont autorisées** sans réglementation des toitures ou des matériaux

ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés
- Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.
 - Les espaces restés libres après implantations des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 70% de l'emprise du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, traité en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Conformément aux prescriptions de l'article UI/D 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie. Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier ... (essences locales)

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Rappel :

Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UI 2 :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravane isolée,
- L'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone et qu'ils soient accolés ou intégrés à l'un des bâtiments
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités à condition :
 - de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
 - et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière. Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, d'entrepôts, si elles constituent le complément normal d'une activité existante dans la zone
- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public (voie ferrée notamment).

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

1•Prescriptions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

2•Prescriptions particulières

2-1 Accès

- Aucun nouvel accès n'est autorisé depuis la RD 931.

2-2 Voirie

La largeur de plate-forme des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

2-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas taire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle, **sauf impossibilité technique démontrée par le pétitionnaire et liée à la nature des sols.**
- **La non application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle. En particulier, lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau sous réserve de sa capacité à les recevoir.**
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En outre, pour toutes les activités existantes ou futures (commerciales, artisanales, agricoles, industrielles, de loisirs.), les prescriptions suivantes s'appliquent :

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits. En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier. Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement. Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

3-2 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

4. Desserte électrique et de télécommunication

Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé, Le même principe s'applique en cas de cession de terrain.

Les constructions seront implantées à 10 m minimum de l'alignement ; cependant, ce recul pourra être ramené à 5 m pour les bureaux, parties à usage de commerces, pour les services ou logements.

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

- Les constructions seront implantées avec un recul égal à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit avec un minimum de 6 m.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des espaces boisés classés.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus

et fossés.

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

- Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition et principes :

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, laitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.
- En cas de terrain en pente, la mesure définie ci-dessus sera prise par sections nivelées de 15 mètres de longueur dans le sens de la pente.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 15 mètres.

Une hauteur supérieure est admise :

- aux équipements d'infrastructure,
- aux autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit particulièrement étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
- en cas de reconstruction après sinistre dans la limite de la hauteur du bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU,
- s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

2. Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

2-1 Prescriptions générales

- Nonobstant l'ensemble des règles définies ci-après, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (extrait du code de l'urbanisme)
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 2-3 ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une activité, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

2-2 Toitures

2-2-1 Volume et implantation

- Les toitures des bâtiments à usage d'activités, de commerces, des bâtiments publics, ou constructions d'habitation autorisées auront une pente minimale de 30° ou une toiture terrasse végétalisée.
- Des adaptations pourront être admises pour les parcelles d'angle et dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

2-2-2 Matériaux

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances et particulièrement pour tous les bâtiments sur rue, seront traditionnels ou proches de ceux-ci par la forme ou l'aspect.
- On retiendra particulièrement l'aspect de :
 - La tuile plate petit moule traditionnel, rouge brun à brun nuancé,
 - La tuile mécanique, petit moule d'aspect plat, sans côte apparente, rouge brun à brun nuancé.
- Pour les bâtiments de volumétrie importante (>100 m²), les plaques de tôles métalliques nervurées ou de fibrociment pourront être utilisées. Mais dans ce cas, elles seront laquées ou teintées dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.
- Le Zinc pourra également être utilisé pour des éléments de toitures complexes.

2-3 Aspect des façades

Sont interdits les matériaux industrialisés bruts non recouverts ou non peints

Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après :

23-1 Les briques de terre cuite

- Les murs, ou partie de mur, en briques apparentes devront être construits en briques pleines (ou perforées) ou en plaquettes scellées. Les briques creuses destinées à être enduites sont interdites utilisées à l'état brut.
- Les couleurs seront choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales :

- Rouges orangés,
- Bruns rouges.

Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges, flammées.).

2-3-2 Les enduits

- Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé, ... Le blanc pur est exclu.

2.4 Percement et menuiseries

- Les volets seront :
 - soit, pleins en planches verticales,
 - soit, persiennes - en totalité ou en partie.
- Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.
- Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les couleurs suggérées par la plaquette du CAUE de l'Oise, jointe en annexe.

Les vernis et lasures clairs sont interdits .Seules, les lasures opaques ou de teinte soutenue dont l'aspect s'apparente à la peinture et dans les teintes prévues ci-dessus sont admises.

2-5 Clôtures

- Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).

Elles seront constituées :

-soit, d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails.

Le muret et la grille pourront être doublés d'une haie d'une hauteur équivalente à cette dernière selon les prescriptions de l'article UI 13.

-soit par une haie vive, constituée selon les prescriptions de l'article UI 13, doublée ou non d'un grillage. Ce dernier sera fixé sur des supports métalliques fins. Les poteaux en

béton sont interdits.

- Sont interdits :
 - les grilles en fer forgé très ouvragées, les portails en "roues de charrettes" et autres décors originaux
 - les clôtures en plaque de béton armé quelle que soit leur hauteur ; en limite séparative, celles d'une hauteur maximum de 0,20 m seront tolérées.
- Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux.

2-6 Traitement des abords

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos, enterrées, ou masquées par un écran végétal.

2-7 Dispositions diverses

- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment ...

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

2. Règles applicables à chaque type de construction

2-1 Construction à usage d'habitat

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de deux places par logement.

2-2 Bureaux publics ou privés

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m² de plancher hors œuvre nette.

2-3 Autres établissements

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

3- Règles applicables en cas d'impossibilité

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés.
Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Conformément aux prescriptions de l'article UI 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie. Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier ...

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AUH

Rappel :

Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE I AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules,
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE I AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - soit de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
 - et d'un aménagement cohérent du secteur, conformément aux principes définis par le PADD ou en annexe du présent règlement.

Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce à condition :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
- de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.

- Le stationnement des caravanes à condition qu'il soit réalisé à l'intérieur d'un bâtiment

clos prévu à cet effet.

- Les installations et travaux divers suivants, définis au Code de l'Urbanisme :
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

A condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

- Les abris de jardin à condition :
 - que la surface de plancher n'excède pas 8 m²,
 - qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE 1 AUH 3 : ACCES ET VOIRIE

1• Prescriptions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refaisé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 appelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3• Prescriptions particulières

3-1 Accès

- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.

3-2 Voirie

- Les voies de desserte des zones et secteurs seront réalisées selon les principes définis par le PADD ou annexés au présent règlement, notamment en ce qui concerne les raccordements avec les voies existantes ou à créer.

Toutefois, d'autres tracés et débouchés peuvent être recherchés si le parti d'aménagement le justifie et à condition de respecter les principes de liaisons avec les voiries existantes ou à créer.
- Les voies en impasse sont interdites, sauf :
 - à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives.
 - pour la desserte d'une opération comportant moins de 5 lots ou logements.

Dans ce cas, elles seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, ...) et/ou qu'elles puissent être prolongées ultérieurement.

- Les prescriptions figurant dans le PADD et/ou les schémas annexés au présent règlement doivent être respectées dans leurs principes, y compris en termes de liaisons piétonnes

ARTICLE I AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 • Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activité, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 • Assainissement

2-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, excepté pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions installées en limite de domaine public qui seront autorisées dans le réseau public. De même ce principe ne s'applique pas lorsque :
 - La présence de la nappe phréatique est constamment à moins de 2 mètres du niveau du terrain naturel de la parcelle
 - La parcelle est bordée par un cours d'eau, un ruisseau ou un fossé en mesure de recevoir ses eaux pluviales
 - La perméabilité du sol est inférieure à 10^{-7} m/s, perméabilité mesurée au test Porchet
 - La surface libre de la parcelle est insuffisante
 - Les toitures sont en amiante-ciment ou en plomb.

La non-application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle. **En particulier, lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau sous réserve de sa capacité à les recevoir.**

2-2 Eaux usées

- Le branchement a réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe,
Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

3 • Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE I AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

non réglementé.

Toutefois il respecte les orientations spécifiques d'aménagement telles qu'annexées au présent règlement

ARTICLE I AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à *considérer* à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

2. Règles d'implantation :

- Les constructions à usage d'habitat doivent s'implanter dans la bande constructible figurant sur les plans de découpage en zones.
- A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende, aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une **bande de 50 mètres** comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer, sauf dans les cas suivants :
 - équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,
 - bâtiment agricole implanté sur la même unité foncière que les bâtiments principaux,
 - extension ou aménagement d'une construction existante déjà implantée au delà de cette bande,
 - bâtiment annexe non affecté à l'habitation,
 - occupations du sol particulières : liées aux sports et loisirs, au tourisme, ...
 - abris de jardins.

ARTICLE I AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles d'implantation :

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

2. Retrait par rapport à la limite séparative

- Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3 mètres.
- En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE I AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions à usage d'habitation non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.
- En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

ARTICLE I AUH 9 : EMPRISE AU SOL

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

- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE I AUH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition et principes

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.
- En cas de terrain en pente, la mesure définie ci-dessus sera prise par sections nivelées de 15 mètres de longueur dans le sens de la pente.

2. Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 11 mètres au faitage du toit ou 6 mètres à l'égout ou acrotère.

Une hauteur supérieure est admise :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit particulièrement étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
 - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction,
 - si le terrain présente une pente supérieure à 15%, dans la limite de 2 mètres supplémentaires.
- Pour les abris de jardins, la hauteur, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, ne pourra excéder 2,5 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise, avec un maximum de 3,5 m, s'il s'agit de l'adossement à un mur plein existant (mur de clôture ou bâtiment) d'une hauteur égale ou supérieure.

ARTICLE I AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1Rappels et principes généraux

- Nonobstant l'ensemble des règles définies ci-après, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (extrait du code de l'urbanisme)
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

2 Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

2-1 Prescriptions générales

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 3-3 ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

2-2 Toitures

2-2-1 Volume et implantation

- Les toitures des constructions implantées à l'alignement ou directement visibles de la voie publique seront à deux pentes principales comprises entre 35° et 45°.

Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées sur rue et de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage agricoles, d'activités, de commerces, les bâtiments publics, une pente inférieure est admise avec un minimum de 30°.

Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 30° minimum est admise.

- Lorsqu'une toiture est comprise dans un ensemble de toitures à pentes, sa pente peut être inférieure à 30°, voire nulle - toiture terrasse.

La toiture terrasse est en effet admise si elle s'intègre dans un ensemble de volumes de toitures à pentes et si elle ne représente pas plus de 50 % de la superficie totale.

Une toiture terrasse végétalisée peut couvrir quant à elle 100% de la superficie du bâtiment.

2-2-2 Percements

- L'éclairage des combles sera assuré :
 - Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, droites (à bâtière), à croupe (à capucine),
 - Soit des châssis de toit encastrés et contenus dans le plan des versants, dont les proportions resteront en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.
- Les relevés de toiture, dits "chien assis", sont interdits.
- Les lucarnes et les baies de toitures seront disposées en respectant le rythme des percements de la façade, ou en composition avec celui-ci.

2-2-3 Matériaux

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances seront traditionnels ou s'il s'agit de matériaux de substitution, ils seront de teinte et d'appareillage identiques.

On retiendra particulièrement pour les toitures à pente l'aspect :

→ L'ardoise,

→ La tuile plate petit moule traditionnel, rouge brun à brun foncé,

→ La tuile mécanique petit moule d'aspect plat, sans côte apparente, rouge brun à brun foncé.

- Pour les autres bâtiments de volumétrie très différente des constructions traditionnelles), les plaques de tôles métalliques nervurées ou de fibrociment pourront être utilisées. Mais dans ce cas, elles seront laquées ou teintées dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.
- Le Zinc pourra également être utilisé pour des éléments de toitures complexes.

2-3 Aspect des façades

Sont interdits les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC, ...).

Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après

2-3-1 Les briques de terre cuite

Les murs, ou partie de mur, en briques apparentes devront être construits en briques pleines (ou perforées) ou en plaquettes scellées. Les briques creuses destinées à être enduites sont interdites utilisées à l'état brut.

Les couleurs seront choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales

- Rouges orangés,
- Bruns rouges.

Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges, flammées).

2-3-2 Les enduits

- Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé,. Le blanc pur est exclu.

2-4 Percement et menuiseries

- Les percements sur rue, ou directement visibles de celle-ci, devront respecter les proportions traditionnelles de l'architecture locale.
- Les volets seront :
 - soit, pleins en planches verticales,
 - soit, persiennés - en totalité ou en partie.
- Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.
- Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies de préférence dans les teintes suivantes :
 - blanc cassé à gris clair,
 - gamme des bleus,
 - gamme des verts,
 - les bruns rouges.
- Les vernis et lasures clairs sont interdits. Seules, les lasures opaques ou de teinte soutenue dont l'aspect s'apparente à la peinture et dans les teintes prévues ci-dessus sont admises.

2-5 Clôtures sur voie

Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).

Elles seront constituées :

-soit, d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails.

Le muret et la grille pourront être doublés d'une haie d'une hauteur équivalente à cette dernière selon les prescriptions de l'article UD 13.

-soit par une haie vive, constituée selon les prescriptions de l'article UD 13, doublée ou non d'un grillage.

- Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux. Ceux inclus dans un porche compris dans une façade seront composés de portes pleines.
- Toutefois, d'autres dispositions peuvent être admises :
 - pour les lotissements et ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.
 - pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

3-6 Abris de jardins

- Des adaptations sont admises pour les abris de jardins autorisés à l'article UD 1 :
 - la pente de toiture pourra être inférieure à celles définies ci-dessus,
 - les façades pourront être constituées :
 - de bois naturel en teinte foncée,
 - de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat.

3-7 Traitement des abords

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou enterrées.

3-8 Dispositions diverses

- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment, ... Leur implantation sur une façade visible de l'espace public est interdite.
- Les vérandas sont autorisées. La pente de leur toiture n'est pas réglementée, pas plus que la nature leurs matériaux.

ARTICLE I AUH 12 : STATIONNEMENT

1• Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

La superficie à pendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :
 - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

2• Règles applicables à chaque type de construction

2-1 Construction à usage d'habitat

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de deux places par logement

- Dans les lotissements et les ensembles comportant plusieurs logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place de stationnement pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

2.2 Bureaux publics ou privés

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m² de plancher hors œuvre nette

2.3 Etablissements d'enseignement

- Il sera aménagé :
 - une place par classe pour les établissements du 1er degré.
 - deux places par classe pour les établissements du 2nd degré.
- Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

2-4 Autres établissements

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

3- Règles applicables en cas d'impossibilité

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

ARTICLE I AUH 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les plantations doivent respecter les principes figurant dans le PADD et les schémas annexés au présent règlement.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, sauf prescriptions particulières du PADD.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Conformément aux prescriptions de l'article I AUh 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie. Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant Cyprès, thuya, laurier ,...

Des adaptations et des modifications des règles ci-dessus pourront être admises dans le respect des

principes définis, à condition d'être étudiées dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble réalisé à l'appui de la procédure d'aménagement, éventuellement décliné pour chaque demande d'autorisation du sol.

ARTICLE I AUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans le secteur IAUha, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

CHAPITRE VIII DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE 1 AUI

Rappel :

Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE 1 AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupation et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ~~Les constructions et installations destinées à l'habitation,~~
- ~~Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,~~
- ~~Les constructions et installations destinées aux bureaux,~~
- ~~Les constructions et installations destinées au commerce,~~
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, Les
- constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux, Les
- lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat, Les
- lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumis à déclaration ou autorisation,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme:
 - les dépôts de véhicules
 - les affouillements ou exhaussements du sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1 AUI2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Sous réserve

- de s'inscrire dans le cadre des principes définis par les orientations spécifiques d'aménagement
- que soient prises toutes dispositions permettant qu'elles n'entraînent aucune gêne vis-à-vis du cadre de vie de la zone extérieure du secteur ;
- qu'elles soient réalisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont admises ~~que~~ les occupations et utilisations du sol correspondant à :

- des activités de loisirs, de bureaux, de commerce ou d'hébergement ~~hôtelier~~ ou d'habitat ainsi que
- des parcs résidentiels de loisirs et de l'habitat léger de loisirs,
- des équipements de tourisme et de loisirs,
- des installations classées ou non sous réserve qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur et à la condition expresse qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans le secteur,

- des affouillements et exhaussements de sol, strictement nécessaires à l'aménagement du secteur,
- des postes de distribution de carburants et les activités annexes normalement liées à une station-service sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour la circulation des voies publiques et que les conditions d'accès et de sécurité soient appropriées à l'importance du trafic routier,
- des aires de stationnement de camping-car,
- les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

Sont également autorisés l'aménagement et l'extension ainsi que tous les travaux, constructions et installations au sol et en sous-sol nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public (équipement et infrastructures routières, transformateurs, poste de détente gaz, réservoirs d'eau potable, bassins de retenue, voie terrée et station d'épuration notamment). Pour ces occupations du sol, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 suivants.

ARTICLE I AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

1° Prescriptions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R. 111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

2° Prescriptions particulières

La desserte de la zone devra être assurée de façon exclusive à partir d'un carrefour aménagé sur la RD 931 autorisé préalablement à l'opération, à l'exception des accès permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les constructions, installations et parkings doivent être desservis par des voies internes dont les caractéristiques correspondent à leur destination, à leur importance et à leur fréquentation.

- les schémas annexés au présent règlement, repris des orientations spécifiques d'aménagement doivent être respectés dans leurs principes.

ARTICLE 1 AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

2-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, excepté pour les eaux de gouttières de la partie rue de la toiture des constructions installées en limite de domaine public qui seront autorisées dans le réseau public. De même ce principe ne s'applique pas lorsque :
- La présence de la nappe phréatique est constamment à moins de 2 mètres du niveau du terrain naturel de la parcelle
- La parcelle est bordée par un cours d'eau, un ruisseau ou un fossé en mesure de recevoir ses eaux pluviales
- La perméabilité du sol est inférieure à 10^{-7} m/s, perméabilité mesurée au test Porchet
- La surface libre de la parcelle est insuffisante
- Les toitures sont en amiante-ciment ou en plomb.

La non application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle. **En particulier, lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau sous réserve de sa capacité à les recevoir.**

2.1 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe,
Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

En outre, pour toutes les activités existantes ou futures (commerciales, artisanales, agricoles, industrielles, de loisirs...), les prescriptions suivantes s'appliquent :

3. Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

- Dans le cas d'habitat discontinu, non compris dans une opération de lotissement, le raccordement aux réseaux devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitat groupé, les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

ARTICLE I AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE I AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Définition et principes

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

2. Règles d'implantation :

- Une partie de cette zone est soumise aux dispositions au recul des constructions par rapport aux axes à grande circulation, en conséquence, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 931 et à 100 mètres de l'axe de la déviation de celle-ci, à l'exception des bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement de la voirie.

ARTICLE I AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTINS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles d'implantation :

- Les constructions peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

2. Retrait par rapport à la limite séparative

- Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de 8 mètres.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux rus et fossés et de 20 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

ARTICLE I AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé

ARTICLE I AUI 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE I AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE I AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Prescription concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

Les « Espaces Boisés Classés » figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles.

Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE I AUI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE I AUI 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être systématiquement plantés.

Cette disposition concerne particulièrement les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, qui devront faire l'objet d'un traitement paysager.

A chaque fois qu'il en sera possible le maintien de la végétation en place devra être privilégié à des plantations nouvelles.

- Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Les clôtures devront respecter les couloirs de continuité écologique repris dans les schémas annexés au présent règlement, elles seront en particulier soit doublées d'une haie soit constituées d'une haie.
Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier.

Des adaptations et des modifications des règles ci-dessus pourront être admises dans le respect des principes définis, à condition d'être étudiées dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble réalisé à l'appui de la procédure d'aménagement, éventuellement décliné pour chaque demande d'autorisation du sol.

ARTICLE I AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

ARTICLE II AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article II AU 2

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
 - Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
 - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
 - Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat,
 - Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
 - Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
 - Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
 - Les parcs résidentiels de loisirs,
 - Le stationnement des caravanes isolées,
 - L'aménagement de terrains de camping,
 - L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules,
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

ARTICLE II AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et d'intérêt collectif à condition à condition de s' intégrer à l'environnement urbain, naturel et bâti.
- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires

aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public ferroviaire.

- Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti, en respectant notamment les prescriptions des articles 11 et 13 ci- après.

ARTICLE II AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Prescriptions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 appelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

ARTICLE II AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau *collectif* de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, excepté pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions installées en limite de domaine public qui seront autorisées dans le réseau public. De même ce principe ne s'applique pas lorsque :
 - La présence de la nappe phréatique est constamment à moins de 2 mètres du niveau du terrain naturel de la parcelle
 - La parcelle est bordée par un cours d'eau, un ruisseau ou un fossé en mesure de recevoir ses eaux pluviales
 - La perméabilité du sol est inférieure à 10^{-7} m/s, perméabilité mesurée au test Porchet
 - La surface libre de la parcelle est insuffisante
 - Les toitures sont en amiante-ciment ou en plomb.

La non application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle

2.1 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe,

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduares industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

En outre, pour toutes les activités existantes ou futures (commerciales, artisanales, agricoles, industrielles, de loisirs...), les prescriptions suivantes s'appliquent :

3 Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades. Dans le cas d'habitat discontinu, non compris dans une opération de lotissement, le raccordement aux réseaux devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.
-

ARTICLE II AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE II AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1• Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.

En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

2• Règles d'implantation :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 5 m.

ARTICLE II AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture.
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des espaces boisés classés.

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

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3,0 mètres.

ARTICLE II AU 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE II AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE II AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Non réglementé

ARTICLE II AU 12 : STATIONNEMENT

1• Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas

- pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'État où le nombre de places est fixé par le Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent

pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

2• Règles applicables à chaque type de construction

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

ARTICLE II AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE II AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est égal à 0 .
- Il n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et d'intérêt collectif autorisées dans la zone.

CHAPITRE X DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Rappel : Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE A 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article A 2 :

- Les constructions et ou ensemble de construction et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles Fi 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules,
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation et implantées à une distance de 50 mètres maximum du siège d'exploitation,
- Le changement d'affectation des bâtiments agricoles à condition d'être mentionnés au plan de zonage, comme le prévoit L123-3.1
- Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

- de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti, en respectant notamment les prescriptions des articles 11 et 13 ci- après.

- Les installations classées ou non nécessaires à l'élevage, à condition d'être implantées à une distance minimale de 100 mètres des zones d'habitat existantes ou futures
- Les activités exercées par un exploitant agricole qui sont le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : activités de diversification.
- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 kV. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les installations classées ou non, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières à des fins exclusivement agricoles et dans le respect de toutes les réglementations.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

•Prescriptions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1• Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. A défaut de branchement possible sur le réseau collectif de distribution, l'alimentation en eau sera autorisée par captage, forage ou puits particulier à la condition de respecter l'article R11-10 du code de l'urbanisme et la Règlement Sanitaire Départemental.

2• Assainissement

2-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- Les eaux sont prioritairement gérées à la parcelle
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En outre, pour toutes les activités existantes ou futures, les prescriptions suivantes s'appliquent : Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits. En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier. Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement. Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

2-2 Eaux usées

En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduares industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées si le réseau existe.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2 Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m².
- Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette surface devra, sauf impossibilité technique justifiée, être située en aval hydraulique de la construction. En outre, elle devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.
- Les règles de superficie ou de dimension énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

1 Définition et principes:

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

2. Règles d'implantation:

- Les constructions à usage agricoles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres, les constructions à usage d'habitation respecteront quant à elles un retrait de 5 mètres minimum.

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

- Les constructions agricoles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres, à l'exception des constructions d'habitation autorisées dans la zone pour lesquelles le recul minimum sera de 5 mètres.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements collectifs d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des espaces boisés classés.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.

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

- Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3,0 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1• Définition et principes :

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.
- En cas de terrain en pente, la mesure définie ci-dessus sera prise par sections nivelées de 15 mètres de longueur dans le sens de la pente.

2• Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 11 mètres pour l'habitation et 15 m pour les bâtiments agricoles.
- Une hauteur supérieure est admise :
 - aux équipements d'infrastructure,
 - aux autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit particulièrement étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1•Prescriptions générales

- Les '**Espaces Boisés Classés**' figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles,
Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

2•Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

2-1 Prescriptions générales

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 2-3 ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou

similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

2-2 Toitures

2.2-1 Volume et implantation

- Les toitures des constructions à usage principal d'habitation seront à deux pentes principales comprises entre 40° et 50°. Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage d'activités agricoles, certains équipements publics, une pente inférieure est admise avec un minimum de 15°.

Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 30° minimum est admise.

Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

2-2-2 Matériaux

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances et particulièrement pour tous les bâtiments sur rue, seront traditionnels ou proches de ceux-ci.
- Pour les autres bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 3-1 alinéa 2), les plaques de tôles métalliques nervurées ou de fibrociment pourront être utilisées. Mais dans ce cas, elles seront laquées ou teintées dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.

2-3 Aspect des façades

Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après :

2-3-1 Les briques de terre cuite

- Les murs, ou partie de mur, en briques apparentes devront être construits en briques pleines (ou perforées) ou en plaquettes scellées. Les briques creuses destinées à être enduites sont interdites utilisées à l'état brut.
- les couleurs seront choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales :
 - Rouges orangés,
 - Bruns rouges.Sont exclues les briques de teintes claires (jaunes, beiges, flammées...).

L

2-3-2 Les enduits

- Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé et leur couleur sera sélectionnée dans la palette des teintes présentées en annexe (pièce N° 42 du dossier), ou dans des teintes proches de celles-ci. Le blanc pur est exclu.

-

- Rappel

Le matériau bois est autorisé ainsi que les matériaux conçus pour ne pas être recouvert

2-4Percement et menuiseries

- Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies dans une gamme de couleurs proche de celles préconisées par le CAUE.
- Les vernis et lasures clairs sont interdits. Seules, les lasures opaques ou de teinte soutenue dont l'aspect s'apparente à la peinture et dans les teintes prévues ci-dessus sont admises.

2-5Traitement des abords

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos, enterrées, ou masquées par un écran végétal.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.
-

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie. Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier ,

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

CHAPITRE XI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Rappel : Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article N 2 :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et s du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière à condition qu'il s'agisse de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations au sol et en sous-sol nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public (équipements et infrastructures routières, transformateurs, poste de détente gaz, réservoirs d'eau potable, bassin de retenue, voie ferrée et station d'épuration)

Pour ces occupations du sol, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 5 et 8 à 10 suivants .

Les abris pour animaux nécessaires à l'occupation du sol, dans la limite de 60m² de SHOB et d'un seul abri par unité foncière.

Les installations et travaux divers suivants :

- Les exhaussements ou affouillements du sol*
- Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules

A condition :

D'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

- De ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté

L'aménagement ou la réparation d'immeubles existants avant la mise en vigueur du PLU ainsi l'agrandissement dans la limites de 20 % de la SHOB sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination.

La reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher .

.2 sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur NU :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou addition de 30 m² maximum).

.3 sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur NL :

- l'extension des équipements et la construction ou aménagement de nouveaux équipements directement liés au parc de loisirs.
- Les constructions nécessaires et directement liées aux activités autorisées, y compris des logements de fonction le long de la rue de l'Avelon

.4 sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur NS :

- L'aménagement et les installations liées à la mise en place d'un parcours pédagogique de santé

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

•Prescriptions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Prescriptions particulières

Aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur le RD 931.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1• Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ou bénéficier d'une autorisation de prélèvement d'eau en direct par puits.

2• Assainissement

2-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux sont prioritairement gérées à la parcelle
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En outre, pour toutes les activités existantes ou futures, les prescriptions suivantes s'appliquent : Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits. En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier. Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement. Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

2-2 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.
- Pour les terrains actuellement non desservis par réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

3. Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m².
Un espace libre d'un seul tenant de 250 m² minimum devra être réservé pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette surface devra, sauf impossibilité technique justifiée, être située en aval hydraulique de la construction.
En outre, elle devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien *prévus* par la Loi sur l'eau.

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

1• Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

2. Règles d'implantation :

Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement ; cette prescription ne s'impose pas si il s'agit de l'extension d'une construction existante dans son prolongement, ni pour les équipements d'intérêt général.

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

- Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des espaces boisés classés.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.

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

- Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3,0 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDSET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1• Rappels et principes généraux

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

2• Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

Les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles.

Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

3. Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

3-1 Prescriptions générales

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement de pierre ou brique. Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé,..., et leur couleur sera sélectionnée dans la palette des teintes présentées en annexe (pièce N° 4-2 du dossier), ou dans des teintes proches de celles-ci. Le blanc pur est exclu.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

3-2 Clôtures sur voie

Le présente réglementation sur les clôtures ne s'appliquent aux clôtures agricoles.

- Les clôtures sur rue en zone Nu seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).
Elles seront constituées :
 - soit, d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails.
Le muret et la grille pourront être doublés d'une haie d'une hauteur équivalente à cette dernière selon les prescriptions de l'article N 13.
 - soit par une haie vive, constituée selon les prescriptions de l'article N 13, doublée ou non d'un grillage. Ce dernier sera fixé sur des supports métalliques fins. Les poteaux en béton sont interdits.
Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux. Ceux inclus dans un porche compris dans une façade seront composés de portes pleines.
- Toutefois, d'autres dispositions peuvent être admises pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.
- Clôture non réglementée hors Nu

3-3 Traitement des abords

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos, enterrées, ou masquées par un écran végétal.

3-4 Dispositions diverses

- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée absence de terrain, orientation du bâtiment,... Leur implantation sur une 'façade visible de l'espace public est interdite.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

1 Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

2. Règles applicables à chaque type de construction

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les 'Espaces Boisés Classés' figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Conformément aux prescriptions de l'article N 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie.

Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier ,

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Abri de jardin : construction d 'aspect bois, de teinte naturelle ou en bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat, de toiture foncée non réfléchissante, de hauteur inférieure à 2.5 mètres et de superficie inférieure à 20 m², qui ne recevra ni de l'habitat ni de l'activité

Annexe : construction de moins de 40 m² non destinée à recevoir de l'habitat

Unité foncière : « *îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire, personne physique ou morale ou à la même indivision* »

ANNEXE II : EXTRAIT DU CAHIER DU CAUE 60

Application du RAL pour couleur de portes, fenêtres et volets



Nuancier : Ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL

ANNEXE III : les orientations d'aménagement et de programmation

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les zones à urbaniser les plus représentatives font l'objet d'orientations spécifiques d'aménagement pour répondre à des préoccupations essentielles pour la commune de Saint Paul.

a) Aménagement de zones à vocation essentielle d'habitat

Les secteurs retenus pour accueillir de l'habitat sont tous des secteurs déjà identifiés et validés lors de la version précédente du plan local d'urbanisme.

Aujourd'hui, il convient de faire évoluer les orientations d'aménagement de manière à répondre aux besoins en matière de logement et d'équilibre social qui ont évolué.

1AUH : zone dite « la Montagne », N°1 et N°2

La tranche 1 du projet global est achevée, la commune souhaite poursuivre son projet pour attendre l'objectif global qui dans ce secteur était notamment de réaliser un bouclage des voiries et ainsi créer un véritable lien physique entre le haut de Saint-Paul et le bas à proximité de la RD.31

Pour réussir son aménagement, la commune fixe quelques grands principes :

- Une voirie principale de 10 mètres de large au moins permettant une chaussée à double sens de 5 mètres, un trottoir de 2 mètres mais aussi l'engazonnement et /ou la plantation d'arbres d'alignement de part ou d'autre de la chaussée et la réalisation de places de stationnement
- Voirie secondaire d'une emprise minimale de 8 mètres permettant une chaussée à simple sens de 3.5 mètres, un trottoir de 2 mètres mais aussi l'engazonnement et /ou la plantation d'arbres d'alignement de part ou d'autre de la chaussée et la réalisation de places de stationnement
- Liaison piétonne à créer avec le chemin à l'est
- Raccordement en gravitaire au réseau collectif d'assainissement
- Réalisation d'un espace public sous forme d'un espace vert à la charnière de la zone UR et cette nouvelle tranche.
- Regroupement des entrées dans la mesure du possible
- Interdiction des constructions en double rideau

La sensibilité du site impose en complément de cet ensemble de prescriptions urbaines et de desserte, des prescriptions complémentaires pour une intégration paysagère. Le site de la Montagne, comme son nom l'indique, culmine sur le pays de Bray, aussi son urbanisation aura des impacts visuels qu'il convient de gommer au maximum

- Plantation périphérique de haies d'essences locales même en présence de boisements sur les parcelles voisines.
- Plantation sur le ligne de crête de haies, taillis libres pour former un rideau vert et limiter l'impact des constructions (toitures, enduits,) qui se détachent sur l'horizon.
- Préservation des taillis existants et renforcement si nécessaire
- Définition d'une surface minimale de terrains et paysagement important obligatoire

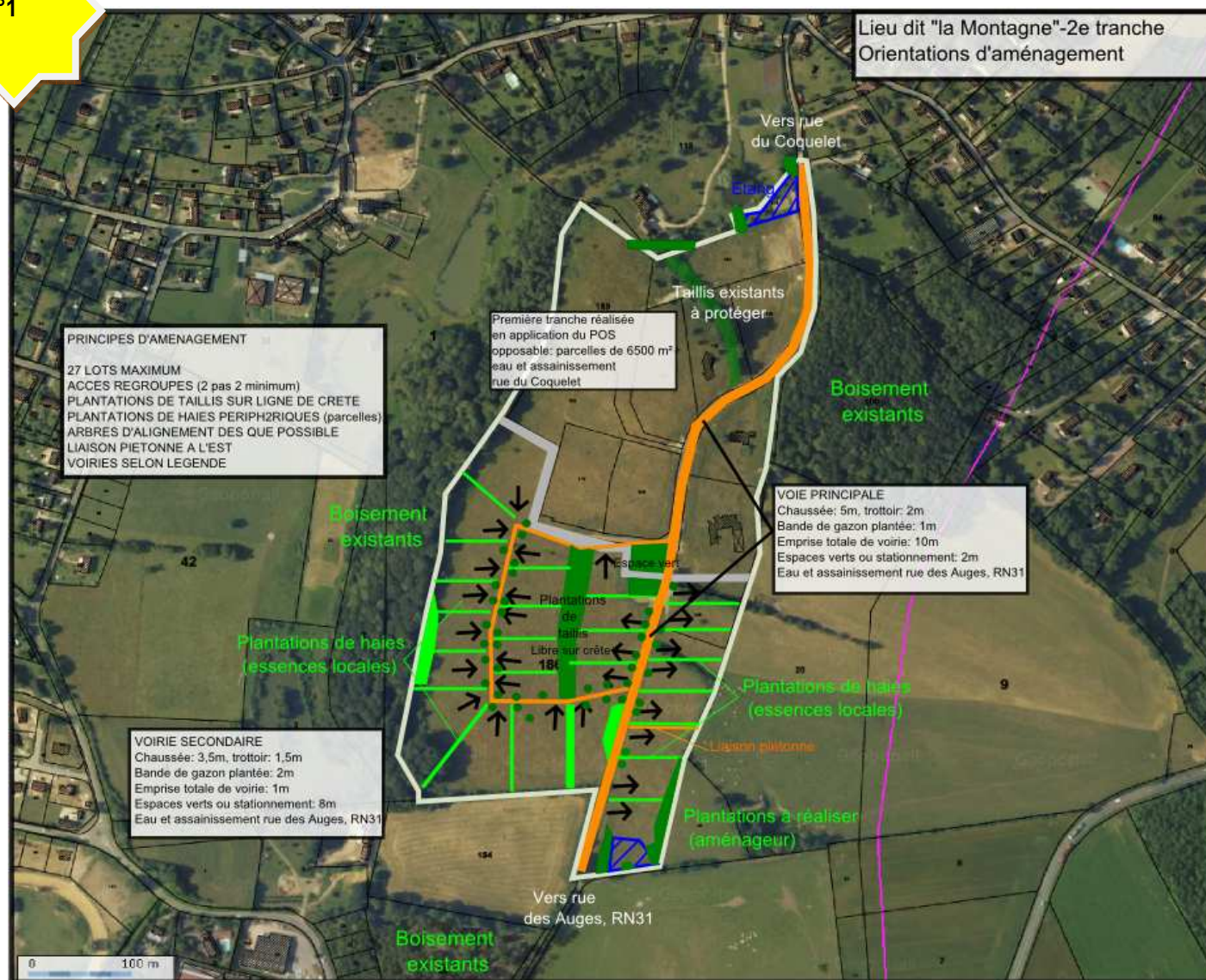
Ce secteur présente un potentiel de développement particulier pour la commune, déjà défini comme zone de projet dans le précédent plan local d'urbanisme, il est déjà soumis à une orientation spécifique d'aménagement. La commune souhaite maintenir ce potentiel de développement de l'habitat selon les principes inscrits antérieurement, ce projet 1 est représenté par l'orientation spécifique n°1.

Mais dans l'hypothèse où le projet ne pourrait pas voir le jour, la commune a réfléchi à une réorientation de ce secteur. Le second projet concilierait un projet tenant à cœur aux élus de la commune et le projet actuel de développement de l'habitat.

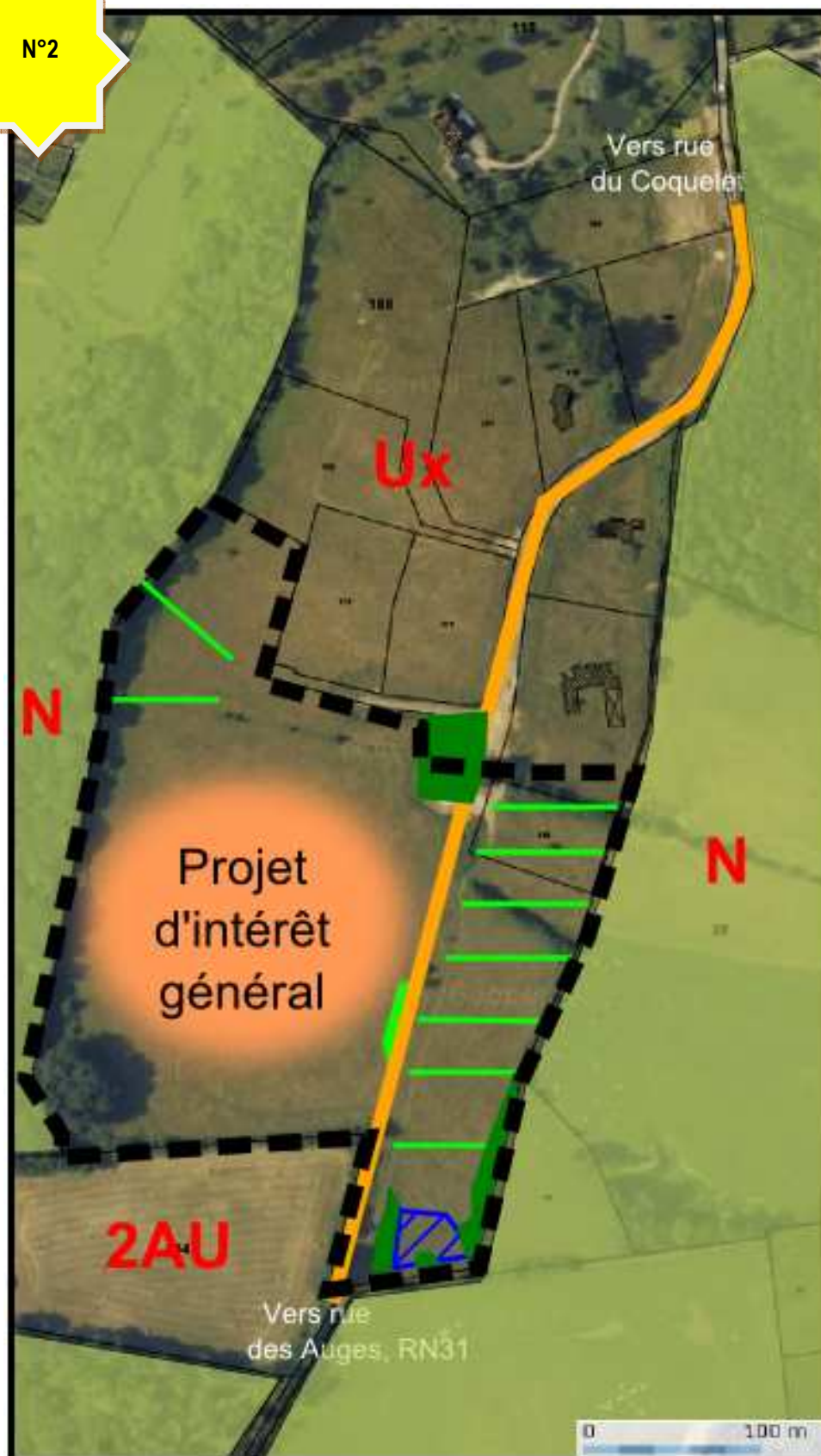
Le projet que souhaite développer la commune est une résidence-service pour personnes âgées. Un tel projet intégré dans une zone d'habitat classique poursuit un second objectif : celui de la mixité générationnelle.

La seconde orientation spécifique accrochée à ce secteur se traduit donc par le schéma N°2 .

N°1



N°2



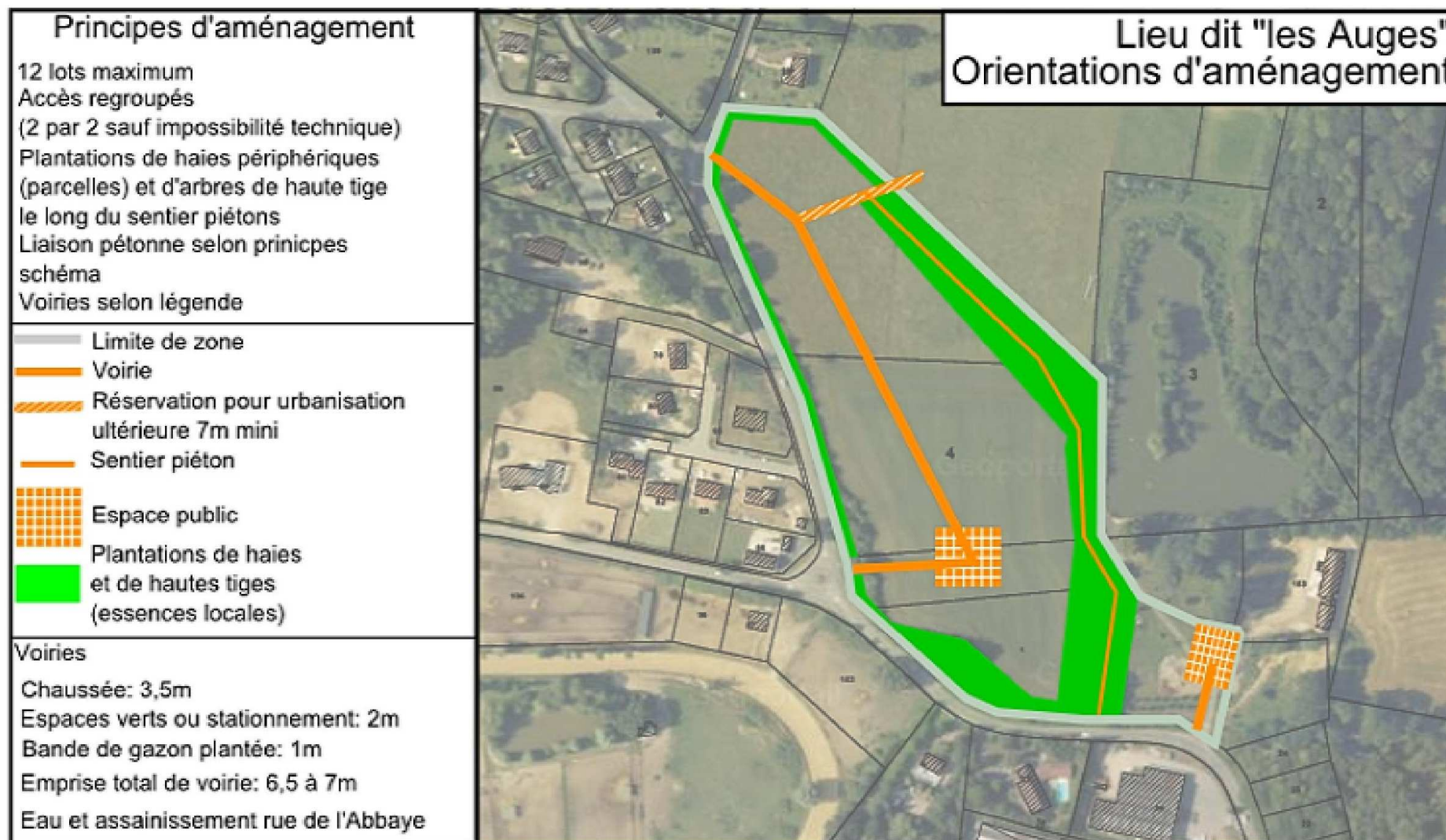
1AUH : zone dite « Les Auges », N°3

Principes d'aménagement et de desserte

- La partie nord comportera deux accès obligatoires, l'un au carrefour des rues de l'Abbaye et de la prairie. Et l'autre débouchant à la fourche entre la rue de l'abbaye et la rue du Ply (ER6).
- L'urbanisation du secteur se fera selon les principes ci-dessous définis :
- Bouclage à terme des voiries, excluant, excepté de manière transitoire lors de la réalisation par tranche, les impasses
- La voirie de desserte aura une largeur de 6.5 mètres minimum avec une chaussée de 3.5 mètres minimum, ainsi que de l'engazonnement et des plantations de part ou d'autre de la chaussée et des places de stationnement pour les visiteurs
- Une liaison piétonne à créer avec une coulée verte à planter à l'est
- Raccordement gravitaire au réseau collectif d'assainissement
- Regroupement des entrées deux par deux
- Interdiction des constructions en double rideau

Ces prescriptions sont assorties de prescription d'intégration paysagère compte tenu de la position en entrée de ville de cette zone en surplomb par rapport à la voie.

- Il est donc requis pour la zone de planter en périphéries des haies d'essences locales, mêlées à des arbres de hautes tiges, ceci même dans les parties de la zone proches de parcelles voisines boisées.
- La préservation des taillis existant est exigée et ils pourront même être renforcés.
- L'urbanisation de ce secteur, très en vue depuis l'entrée de ville, doit participer à l'amélioration des perceptions qualitatives de la commune, le plus grand soin sera donc requis pour l'aménagement de ces terrains, notamment en en phase opérationnelle.



1AUH zone de « la Faïencerie », N°4

Ce secteur se développera en continuité de la zone d'habitat pavillonnaire, dans le respect du soin déjà porté au quartier.

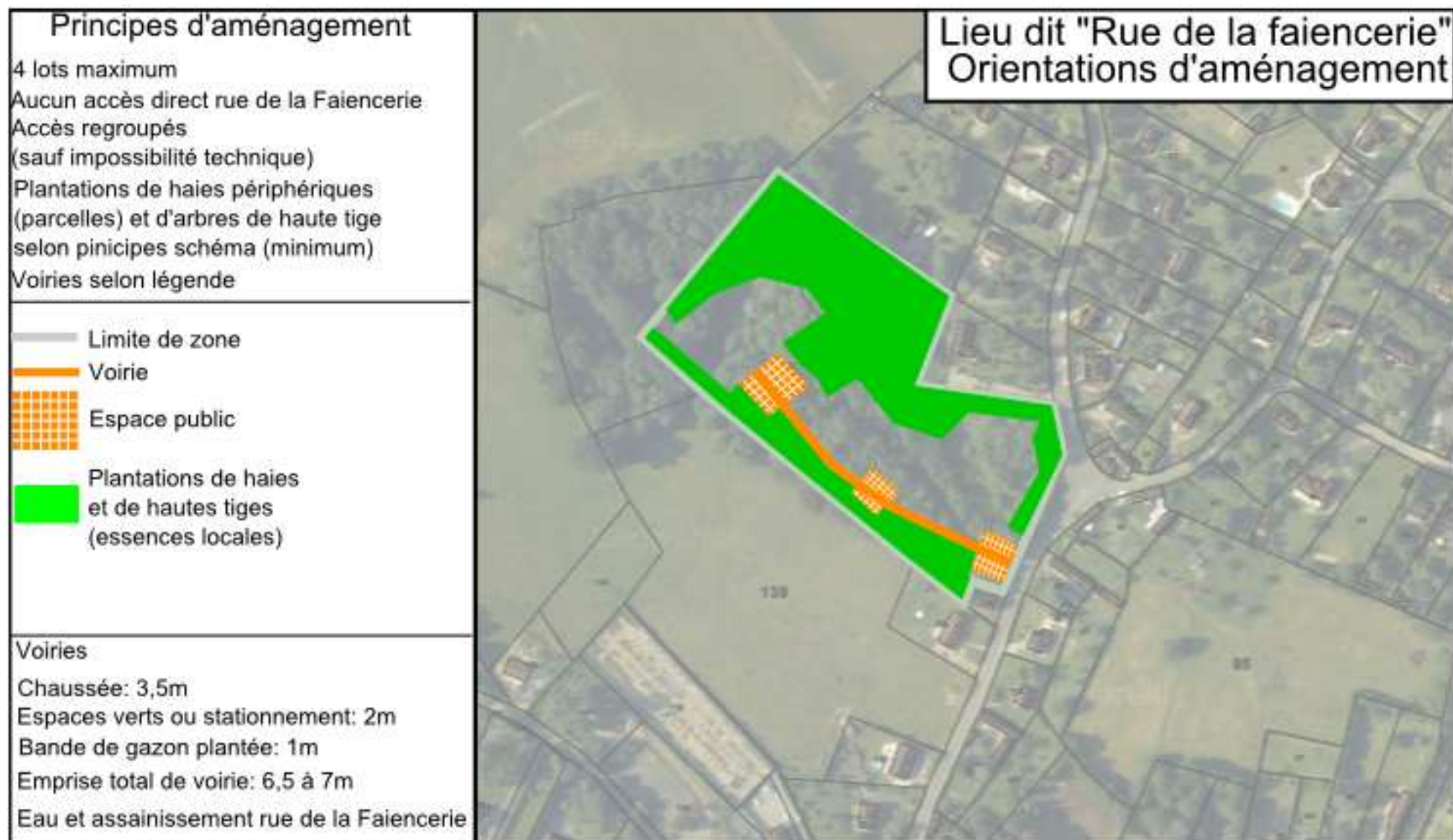
Le secteur est desservi par une voie en impasse dont le débouché rue de la Faïencerie sera aménagé pour assurer la sécurité des piétons et des automobilistes.

L'urbanisation du secteur respectera les principes ci-après énoncés et selon le plan fourni :

- Voirie d'une emprise minimale de 6.5 mètres permettant une chaussée de 3.5 mètres minimum avec élargissements ponctuels, mais aussi engazonnement et/ou la plantation d'arbres d'alignement de part ou d'autre de la chaussée et la réalisation de places de stationnement,
- Raccordement en gravitaire au réseau collectif d'assainissement,
- Interdiction de constructions dites en double-rideau,

De plus, pour optimiser l'intégration paysagère de ce projet, il est exigé en matière de plantation :

- Plantations périphériques de haies d'essences locales et d'arbres de haute tige même en présence de boisements sur les parcelles contigües
- Préservation impérative des taillis existants et renforcement si nécessaire
- Plantation et/ou renforcement si nécessaire du boisement sur la partie nord-est du site.



1AUH zone du « Becquet», N°5

Ce secteur se développera en greffe sur la rue de l'Avelon, dans le respect du soin déjà porté au quartier.

Le secteur est desservi par une voie en impasse dont le débouché rue de l'Avelon sera aménagé pour assurer la sécurité des piétons et des automobilistes.







L'urbanisation du secteur respectera les principes ci-après énoncés et selon le plan fourni :

- Voirie d'une emprise minimale de 6.5 mètres permettant une chaussée de 3.5 mètres minimum avec élargissements ponctuels, mais aussi engazonnement et/ou la plantation d'arbres d'alignement de part ou d'autre de la chaussée et la réalisation de places de stationnement,
- Raccordement en gravitaire au réseau collectif d'assainissement,
- Interdiction de constructions dites en double-rideau,

De plus, pour optimiser l'intégration paysagère de ce projet, il est exigé en matière de plantation :

- Plantations périphériques de haies d'essences locales et d'arbres de haute tige même en présence de boisements sur les parcelles contigües
- Préservation partielle des taillis existants

Principes d'aménagement

-  Contour de la zone de projet
-  Voirie de desserte permettant le bouclage entre la rue des trous à terre et le chemin rural n°7.
-  Débouché de la nouvelle voirie évasée pour garantir la sécurité des piétons et des véhicules,
-  Maintien au maximum des arbres en place,
-  Principe de l'accès terrains depuis la voie,
-  Espace de stationnement et d'espaces verts



1AUH zone du « Becquet 2 », N°6

Ce secteur va permettre le bouclage du chemin des trous à terre avec le chemin rural N°7, la commune pourra instaurer à la suite de cet aménagement un nouveau sens de circulation et améliorer la sécurité et ainsi la tranquillité du quartier.

L'urbanisation du secteur respectera les principes ci-après énoncés et selon le plan fourni :

- Voirie d'une emprise minimale de 6.5 mètres permettant une chaussée de 3.5 mètres minimum avec élargissements ponctuels, mais aussi engazonnement et/ou la plantation d'arbres d'alignement de part ou d'autre de la chaussée et la réalisation de places de stationnement,
- Raccordement en gravitaire au réseau collectif d'assainissement,
- Interdiction de constructions dites en double-rideau,

De plus, pour optimiser l'intégration paysagère de ce projet, il est exigé en matière de plantation :

- Plantations périphériques de haies d'essences locales et d'arbres de haute tige même en présence de boisements sur les parcelles contigües
- Préservation partielle des taillis existants

Principes d'aménagement



Contour de la zone de projet



Voirie de desserte permettant le bouclage entre la rue des trous à terre et le chemin rural n°7.



Débouché de la nouvelle voirie évasée pour garantir la sécurité des piétons et des véhicules,



Espace vert et de stationnement pour visiteurs,



Principe de l'accès terrains depuis la voie,



Plantation d'arbres et arbustes en continuité de la frange arborée existante



ZONE DE DEVELOPPEMENT MIXTE

zone 1AU, développement du « Bois Renard »

Ce secteur est le plus étendu des zones de développement de la commune, il recouvre une superficie de près de 285 000m²

Mais il s'inscrit dans un environnement plus vaste d'environ 655 000m² mêlant espaces naturels aux futurs espaces de développement.

La zone de bois Renard s'articule autour de 2 grands axes de développement : l'économie et le logement.

Le premier secteur dédié prioritairement au logement couvre une superficie d'environ 95 000m², mais est grevé d'une servitude d'utilité publique qui ramène la superficie mobilisable à 65 000m².

Le second secteur est celui du développement économique avec une zone d'activités commerciales mais aussi de développement de l'écotourisme et du loisir, ensemble complété par une zone d'habitat. Cette zone d'habitat s'inscrira en lien avec l'autre secteur de développement inscrit sous l'axe du logement.

La commune de Saint Paul répond là au double objectif, emploi, logement tout en marquant une fois de plus le territoire de la commune sous le sceau des loisirs et des activités complémentaires au parc d'attraction situé de l'autre côté de la route départementale.

Les contraintes de ce secteur en feront aussi sa richesse puisque le nouveau quartier qui se développe ici sera articulé autour des richesses naturelles du secteur notamment les boisements.

La présence de la RD 931 apporte une contrainte supplémentaire mais va contribuer à renforcer le côté paysager du projet.

Il n'est pas souhaiter diminuer les distances d'inconstructibilité au titre de la loi Barnier, les premières constructions seront donc éloignées d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD et 100 mètres par rapport à la déviation.

Se développeront donc en harmonie deux secteurs pour lesquels le lien sera physique : une voie routière les reliera à terme mais une sente piétonne sera prévue dès la réalisation du projet de logement du premier secteur 1AUH. Les habitants de ce nouveau quartier bénéficieront des nouveaux services ouverts à proximité. La commune développe sur « un même site » logements, emplois et commerces.

1 AUH Secteur habitat aura pour objectif de :

- Mettre en place un éco quartier avec une certaine densité (100 à 130 logements pour satisfaire une partie des objectifs de développement de la commune),
- Préserver les éléments paysagers du site
- Intégrer les contraintes du site (présence d'une canalisation, passage proximité de la RD et de la déviation
- Relier à terme la zone destinée essentiellement aux commerces et aux loisirs
- Recréer une centralité et participer à la vie de la commune de Saint Paul
- Développer les espaces paysagers et cheminements doux à l'intérieur du site mais aussi à l'extérieur
- Diversifier l'offre en logement en créant plusieurs types de lots.

Il faudra ainsi créer des espaces paysagers au niveau de la zone non constructible, frange verte en capacité de fournir aux habitants un espace de détente mais aussi d'assurer une continuité écologique du secteur.

La gestion de l'eau pluviale sera opérée sur site.

Le plan d'aménagement global respectera le plan d'orientations ci-après.

La zone AUi : zone d'activités mixtes

Le secteur s'appuie sur la réalité du terrain : une ambiance naturelle riche,

Le projet est dessiné en respectant au mieux la trame verte naturelle existante, avant de penser recréer des espaces verts, il pense à les préserver en s'appuyant dessus.

Il respecte notamment les principes d'aménagement suivants :




- Des secteurs dédiés aux différentes occupations du sol pour une meilleure lecture
- Le bâti haut s'implante en priorité aux points les plus bas pour une intégration paysagère la plus aboutie.
- Créer une circulation douce très riche dans le site, en cohérence avec son caractère loisir et nature.
- Respecter des proportions proches de ¼ bâti pour ¾ d'espace non bâti
- Préserver au maximum les espaces verts existants à l'état naturel

En plus de ces principes, le projet d'aménagement d'ensemble respectera le schéma d'orientations spécifiques suivant N°6.


ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTEUR SUD OUEST : ZONE DE DEVELOPPEMENT MIXTE





L'EXISTANT

-  Paysage de relief boisé, à préserver
-  le tracé de l'Avelon
-  Conduite de gaz (SUP)

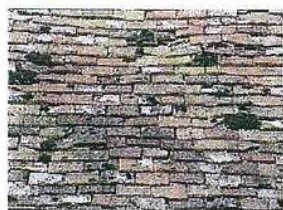
DEFINIR LES ZONES DE PROJET

-  Zone commerciale, tertiaire, hôtelière
-  Zone d'équipement sportif ou loisirs
-  Zone de logement
-  Parc résidentiel de loisirs
-  Trame verte
-  Limite de projet

LIER LES PROJETS

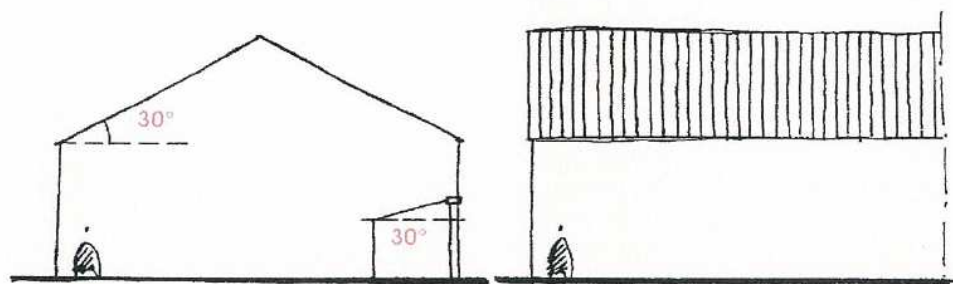
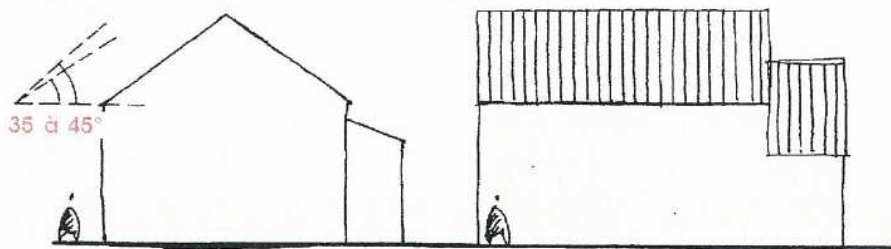
-  Liaison viaire
-  Liaison piétonne

ANNEXE IV **ILLUSTRATIONS**

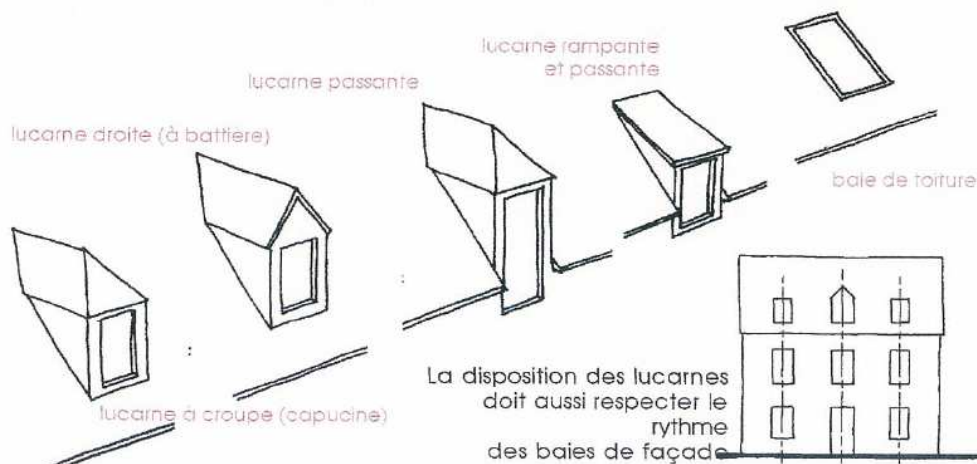


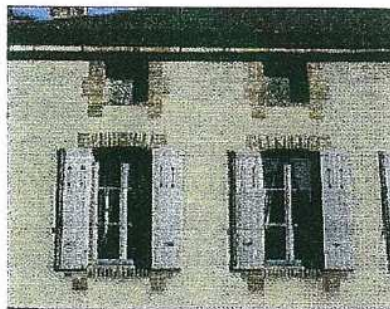
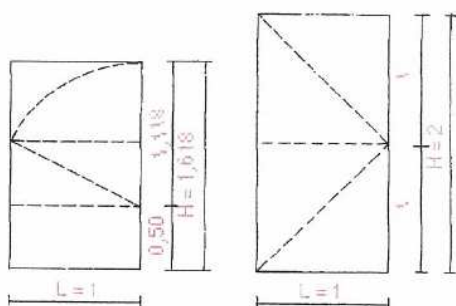
Pour les couvertures, on recherchera à respecter les pentes et les matériaux traditionnels, notamment en utilisant l'ardoise, la tuile plate traditionnelle ou mécanique

La pente sera comprise entre 35° et 45°. Toutefois, pour des bâtiments particuliers (grands volumes), une pente inférieure est admise, à condition de respecter des proportions en rapport avec les autres bâtiments. De même les petites constructions, les appentis garages et autres annexes, peuvent avoir une pente plus faible.

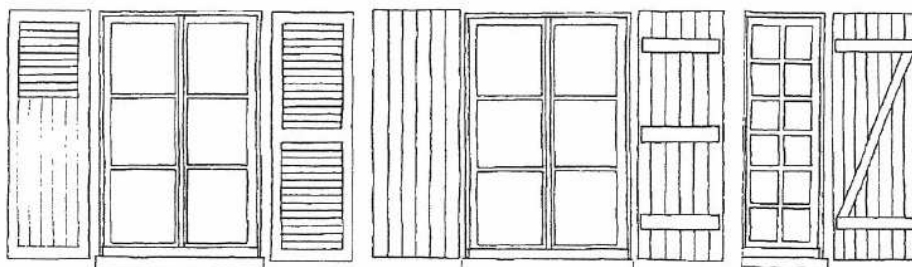


L'éclairage des toitures sera assuré par des lucarnes respectant les proportions traditionnelles. Les lucarnes rampantes sont admises selon les mêmes principes, ainsi que les baies de toiture, si elles sont réduites et de proportion plus haute que large.





Le percement des façades correspondent à des rythmes qui semblent aléatoires, mais qui obéissent à des principes d'harmonie des formes. On respectera les proportions traditionnelles.



A RETENIR

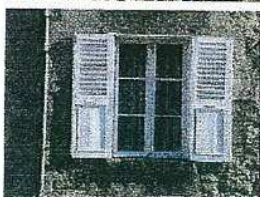
A EVITER

Les huisseries et les volets ont aussi une grande importance dans la perception de l'aspect général de la façade. On retiendra le volet persienné en totalité ou en partie ou plein à planches verticales, avec éventuellement des barres horizontales, mais sans écharpe, qui correspond à un style d'autres régions. On évitera également, les fenêtres à petits carreaux.

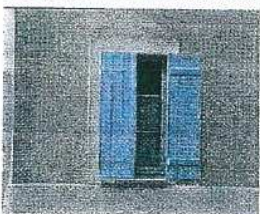


Pour la teinte des volets, on évitera lasures et vernis (particulièrement bois clair) qui s'adaptent mal avec les couleurs des murs

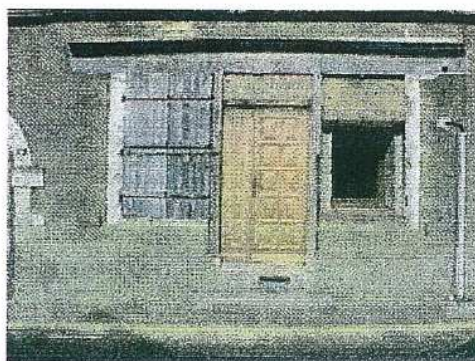
non



oui



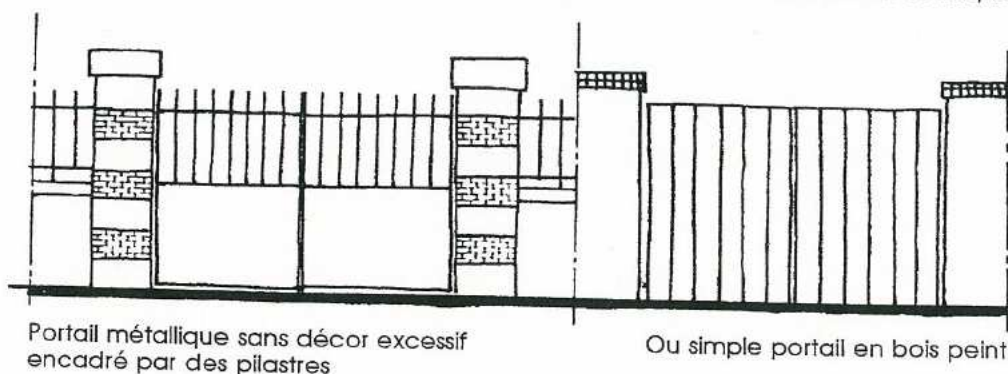
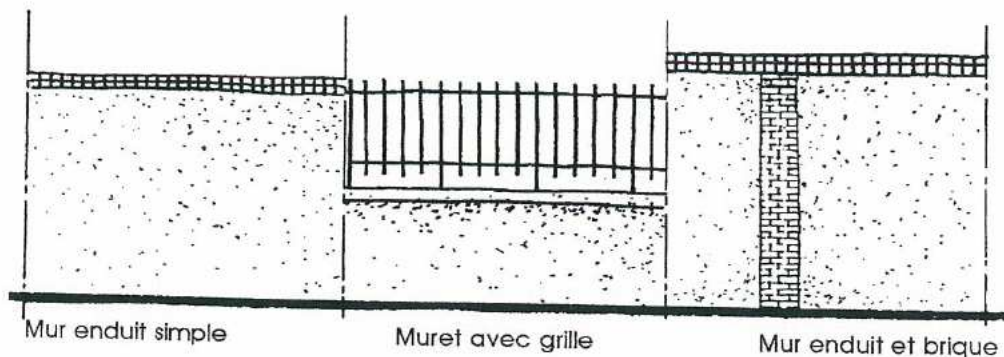
oui

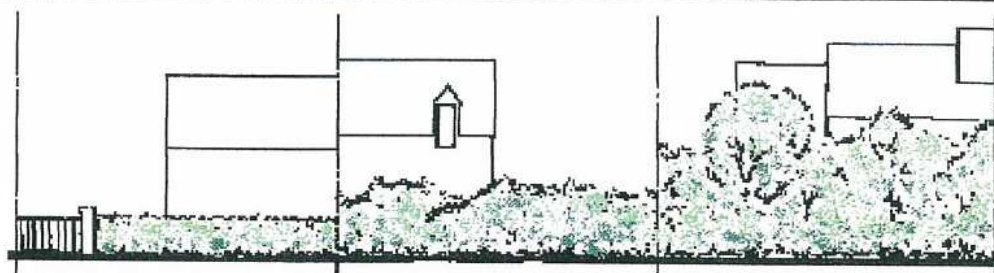


non

Lors de reprises de façades, il faut veiller à ne pas rompre l'harmonie existante

On s'inspirera des clôtures traditionnelles, en conservant la simplicité des formes et des matériaux.





haie taillée

haie libre

bande
boisée

Dans les zones périphériques, en frange du milieu naturel ou dans les secteurs à préserver, la clôture peut également être végétale. De même des bandes boisées doivent être utilisées pour "isoler" ou masquer certaines utilisation du sol peu compatible avec l'environnement.

Mais attention !

à la banalisation du
paysage avec la mode
des haies persistantes
(les thuyas notamment)



essayons
de conserver
et de
replanter
les haies
champêtres
qui animent
le paysage
et dont les
couleurs
varient avec
les saisons

voir les
conseils
ci-après

3.3

les clôtures végétales

On peut facilement réaliser une haie champêtre, libre ou taillée, avec des jeunes plants (très économiques à l'achat) qui plantés avec un paillage plastique et taillés les premières années, ont une croissance très rapide.

Voici quelques exemples d'association de végétaux et de mise en place. D'autres compositions peuvent être trouvées, mais dans tous les cas les haies uniformes et uniquement composées de végétaux persistants sont à proscrire. Comme sont également à éliminer, absolument, les haies de thuya, de laurier, de cyprès, ..., qui forment un paysage artificiel.

Les exemples ci-dessous permettent de concilier l'intimité de la propriété et la réalisation d'un paysage vivant qui va évoluer au cours des saisons.

HAIE TAILLEE

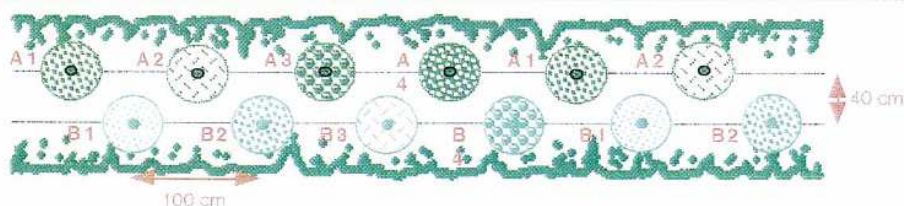
plans nécessaires
pour 12 m de haie

PERSISTANTS

A1 - troène atrovirens	3u
A2 - houx vert ou prunus laurocerasus rebergii	3u
A3 - prunus lusitanica	3u
A4 - mahonia ou éléagnus ebbengei	3u

CADUCS ou MARNESENTS

B1 - charme	3u
B2 - cornouiller sanguin	3u
B3 - hêtre ou viburnum opulus	3u
B4 - érable champêtre	3u

**HAIE LIBRE**

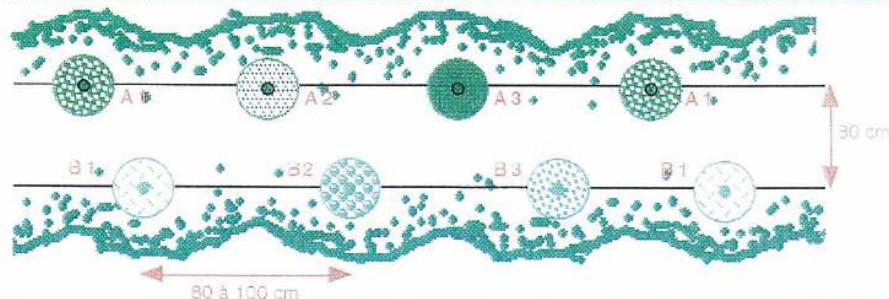
plans nécessaires
pour 7 à 9 m de haie

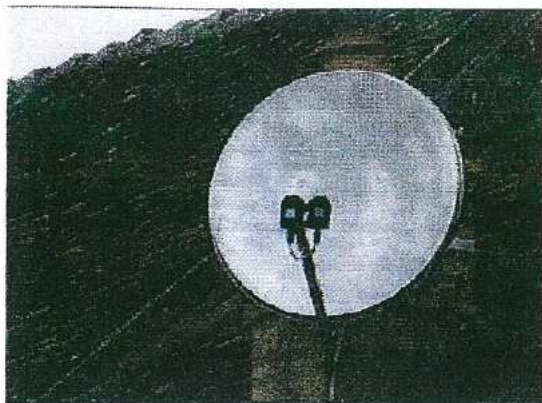
PERSISTANTS

A1 - troène atrovirens	3u
A2 - prunus lusitanica	3u
A3 - mahonia ou éléagnus ebbengei	3u

CADUCS

B1 - corylus avellana (noisetier) ou spirée	3u
B2 - syringa (lilas)	3u
B3 - viorne obier ou sambucus (sureau)	3u



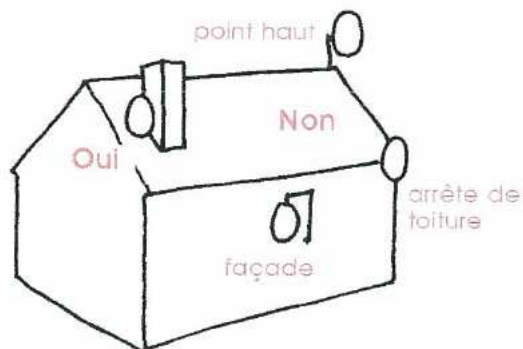
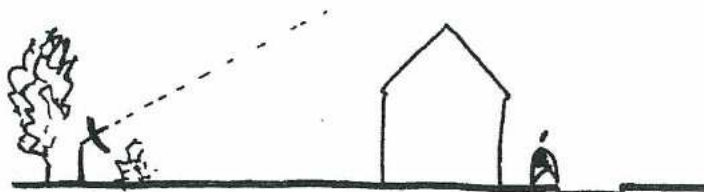


Attention
aux antennes
paraboliques !

Elles s'intègrent toujours
mal à l'architecture
traditionnelle ou même
contemporaine.

Premier principe :

Lorsque c'est possible la positionner sur le terrain, plutôt que sur la maison. La position en hauteur n'améliore pas la réception, comme pour une antenne classique. Le satellite est à quelques centaines de kilomètres.

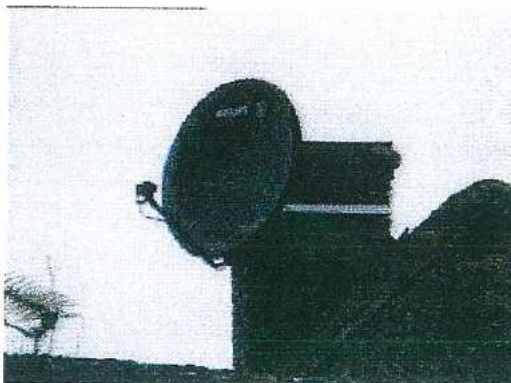


Second principe :

S'il n'est pas possible de la placer ailleurs que sur le bâtiment, rechercher le point le moins visible (par exemple : angle bas d'une souche de cheminée).

Troisième principe :

Rechercher un modèle dont la couleur permet de se fondre dans les matériaux du bâtiment



ANNEXE IV : cartographie des aléas de retrait-gonflement des argiles et plaquettes d'informations

Note Planif'

Prise en compte des risques

Cette note présente la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques dans le cadre de la réalisation d'un document d'urbanisme. En effet, l'impératif de sécurité publique, à travers la prise en compte de la problématique des risques naturels et technologiques, est l'une des quatre politiques publiques en matière de planification (circulaire du 1er septembre 2009 relative au contrôle de légalité en matière d'urbanisme ref.NORIOCK0920444C). Le principe fondamental est **la non exposition à un risque connu d'une population nouvelle**.

Dans le cadre de la réalisation d'un document d'urbanisme, la thématique des risques doit être abordée dans le rapport de présentation. Une description précise de tous les risques impactant le territoire communal est attendue, notamment à partir de cartes, de photos, ou encore de récits historiques. Souvent, une mémoire du risque existe au sein des collectivités. La retranscription dans le document d'urbanisme des événements passés est primordiale afin que cette mémoire ne se perde. Ensuite, la prise en compte des risques doit être justifiée dans le projet de la collectivité et les pièces réglementaires du document. Lors de la rédaction de l'avis de l'État, le document doit montrer que la collectivité s'est posée la question de la gestion du risque même s'il est nul ou très faible, et l'a traduite dans son projet.

Il convient de rappeler **la responsabilité des élus dans la gestion des risques**. En cas de dommages aux biens et personnes, la responsabilité du maire peut être engagée en cas de connaissance d'un risque et d'une non prise en compte de celui-ci dans l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

Par ailleurs, de nombreuses études montrent que **le réchauffement climatique va avoir des conséquences sur les risques naturels**. Les phénomènes climatiques intenses mais ponctuels, comme ceux observés ces dernières années sur le territoire national, seront plus fréquents. Ainsi la vigilance face aux risques liés au ruissellement doit être renforcée. Les risques de mouvements de terrains liés aux cavités sont aussi plus prégnants à cause des sols qui seront fragilisés par l'alternance de périodes de sécheresse, de froid et de pluies plus intenses.

I.

Contexte réglementaire

Les Plans de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) sont applicables à compter du 1er janvier 2016. Ces documents, mis en œuvre pour mieux assurer la résilience des territoires face aux risques d'inondation, sont orientés autour de quatre principaux objectifs, que les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte :

- Réduire la vulnérabilité des territoires, qui prévoit notamment la réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti ;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages, qui impose la préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues ;
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés, pour accélérer la capacité du territoire à retrouver rapidement un fonctionnement normal et limiter l'augmentation des enjeux exposés aux inondations ;
- Mobiliser tous les acteurs via le maintien et le développement de la culture du risque, en maintenant la mémoire du risque , facteur essentiel de prévention.

Vous pouvez consulter le document en ligne sur le [site internet de la DRIEE](#).

Obligations des collectivités porteuses des documents d'urbanisme

Article L. 101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement [...] »

Article L. 151-43 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »

Article R. 151-24 du code de l'urbanisme

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

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R. 151-34 du code de l'urbanisme

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols »

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

.II.

La prise en compte des risques naturels

Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

Si un plan de prévention des risques naturels (PPRN) est approuvé sur le territoire de la collectivité, il doit être annexé au document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique (article L151-43 du code de l'urbanisme). L'information est donnée dans le Porter à Connaissance (PAC).

Le report des plans de zonage réglementaire du PPRN sur le plan de découpage en zone du document d'urbanisme est fortement déconseillé (rien n'est imposé par le code de l'urbanisme). En effet, en cas de modification du PPRN (procédure de modification du PPRN possible maintenant), il faudrait modifier document d'urbanisme. De la même manière, le règlement du PPRN ne doit pas être inclus dans celui du document. D'autant plus, que **le PPRN est une servitude d'utilité publique et par définition s'impose aux actes d'urbanisme**. Ainsi, lorsque des contradictions apparaissent entre les règlements du document et du PPRN, c'est le plus contraignant qui s'applique.

Dans le cas d'un PPRN en cours de réalisation, si un aléa a été porté à la connaissance des collectivités, il doit être **pris en compte dans le document dès sa transmission**. Cette information est aussi donnée dans le PAC.

Si un PPRN est approuvé après l'approbation du document d'urbanisme, celui-ci doit être mis à jour par arrêté municipal ou communautaire pour y annexer le PPRN.

Le risque de ruissellement et de coulées de boues

Plusieurs documents ont été produits par la DDT et permettent d'informer et d'alerter les collectivités de la présence potentielle de risques sur leur territoire :

- l'**Atlas des Risques Naturels Majeurs (ARNM)** présente un aléa nul à très fort de coulées de boues mais à une échelle 1/10 000e, il ne peut donc pas être lu, ni traduit à la parcelle. Il est disponible sur le [site internet des services de l'État](#) ;
- l'**Atlas des ZONES de Ruissellement (AZOR)** qui présente les axes de ruissellement majeurs pour des bassins versants de différentes tailles, et les zones de dépression où les eaux pourraient s'accumuler, disponible sur le [site internet des services de l'État](#).

Ces documents sont présents dans les PAC et doivent être portés lors des réunions d'association et confrontés à la connaissance locale du risque.

Par ailleurs, les axes de ruissellement présents sur le territoire doivent figurer sur une carte dans le rapport de présentation, ainsi que les zones de dépression, apparaissant ou non dans l'AZOR. Le principe d'une non-urbanisation dans ces secteurs identifiés doit servir de base.

Pour limiter ce risque, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), imposent une meilleure gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme. **L'élaboration d'un zonage d'assainissement pluvial est imposée** par l'article L2224-10 3° du code général des collectivités territoriales. Les prescriptions de ce zonage doivent être intégrées dans le document d'urbanisme, et notamment sa partie réglementaire.

1°) Aléa fort et au-delà de l'ARNM

À partir d'un risque fort, **une étude hydraulique de gestion des eaux pluviales est demandée à la collectivité pour les zones où un développement est souhaité**. Cette étude doit être annexée au document d'urbanisme.

Même l'inscription dans le projet de document d'une zone d'urbanisation à long terme (2AU par exemple) impactée par un risque fort nécessite la production de l'étude citée ci-dessus. En effet, les conclusions de l'étude diront peut-être que la zone concernée est difficilement voire impossible à urbaniser, ou que les aménagements nécessaires pour la gestion des eaux pluviales sont trop onéreux.

L'étude hydraulique a pour objectif de définir si le risque est avéré, et de préciser les aménagements à réaliser avant toute urbanisation de la zone à urbaniser concernée, pour ne pas exposer de nouvelle population à des risques. **Ses conclusions doivent être intégrées dans le document d'urbanisme**, par exemple par le biais des OAP (nécessité de réaliser un merlon, de faire des plantations, ...), d'emplacements réservés...

Cette étude permettra le cas échéant de lever la suspicion du risque et permettre ainsi sa non prise en compte dans le projet de PLU.

L'urbanisation dans les dents creuses en zone U (correspondant à un terrain de taille normale) doit se regarder au travers de la connaissance du risque des élus et de la carte des axes de ruissellement et des zones de dépression. Le rapport de présentation doit justifier de **la pertinence de l'urbanisation d'une dent creuse soumis à ce type de risque** et le cas échéant de la prise en compte du ruissellement dans son aménagement. Cette pertinence doit se faire au regard des besoins et des possibilités situées en dehors des zones non impactées.

Une **trame « Risques » (articles R151-37 et 42 du code de l'urbanisme)** sur le ou les terrains concernés peut être appliquée afin de les rendre inconstructibles.

Les dents creuses correspondant à des terrains plus vastes, pouvant accueillir plusieurs logements, sont assimilées à de petites zones à urbaniser et par conséquent rentrent dans le principe ci-avant.

2°) Aléa nul à moyen de l'ARNM

Lorsque un tel niveau de risque est suspecté sur le territoire communal, il convient de faire appel à notre **connaissance territoriale ainsi que celles des élus et des personnes habitant le village afin de savoir si des événements indésirables liés à un phénomène de ruissellement des eaux pluviales ont déjà eu lieu**. Cette enquête de terrain devra apparaître dans le rapport de présentation afin de justifier la prise en compte du risque éventuel.

Dans l'affirmative, une étude hydraulique doit être réalisées, comme dans le cas d'un aléa fort ou très fort. Ainsi, le règlement écrit et graphique devra traduire l'intégration du risque dans les opérations d'aménagement des zones d'urbanisation future, ou l'application d'une trame « Risques » (articles R151-37 et 42 du code de l'urbanisme) pour les dents creuses.

Le risque de remontée de nappe phréatique

L'ARNM, disponible sur le site internet des services de l'État, présente un aléa nul à nappe sub-affleurante de risque de remontée de nappe. De la même manière que précédemment, cet aléa est défini à une échelle 1/10 000e, et ne peut donc pas être lu, ni traduit à la parcelle. Il est présent dans le PAC et doit être porté lors des réunions d'association et confronté à la connaissance locale du risque.

1°) À partir d'un aléa fort

À partir ce niveau de risque, **le règlement doit interdire les sous-sols sur les nouvelles constructions ou extensions sur toutes les zones impactées** (existantes et futures). Cependant, le rapport de présentation peut justifier avec **une étude hydraulique à l'appui de l'absence de ce risque** suspecté par l'ARNM. Cette étude doit être annexée au document d'urbanisme.

2°) De l'aléa nul à moyen

Si un tel niveau de risque est suspecté par l'ARNM sur le territoire communal, il convient de faire appel à notre **connaissance territoriale ainsi que celles des élus et des personnes habitant le village afin de savoir si des événements indésirables liés à un phénomène de remontée de nappe ont déjà eu lieu**. Cette enquête de terrain devra apparaître dans le rapport de présentation afin de justifier la prise en compte du risque éventuel. L'interdiction des sous-sols sur les nouvelles constructions et sur les extensions découlera de cette enquête de terrain.

Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau

1°) Existence d'un Atlas des Zones Inondées (AZI)

Si un tel document existe, il convient de **reporter dans le plan de découpage en zone la cartographie des zones impactées** telles que définies dans l'atlas par des sous-secteurs spécifiques. Des **mesures de prises en compte de l'aléa** doivent être prises dans le règlement du PLU, par exemple une hauteur du plancher supérieure aux plus hautes eaux connues.

L'AZI doit être annexé dans les « Informations jugées utiles » du document d'urbanisme.

2°) Existence d'un atlas des zones inondables

Cet atlas est un **document d'alerte** de la présence potentielle de risques sur le territoire des collectivités. La connaissance locale permettra de préciser ce risque. Il convient d'**éviter toute urbanisation des secteurs identifiés**, notamment sur les points bas. Sinon des mesures d'adaptation des bâtiments sont à prévoir dans le règlement (surélévation des constructions...).

L'AZI doit être annexé dans les « Informations jugées utiles » du document d'urbanisme.

3°) Pas de document cadre

Dans ce cas, il convient de faire appel à notre **connaissance territoriale ainsi que celles des élus et des personnes habitant le village afin de savoir si des événements indésirables liés à des débordements du cours d'eau ont déjà eu lieu**. Dans ce cas, les modalités citées précédemment doivent être introduites dans le règlement (sous-secteur inconstructible, adaptation des constructions...).

Le risque de retrait et gonflement des argiles

Une étude de définition de l'aléa a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), et disponible sur le site georisques.gouv.fr. Depuis, la loi ELAN et à partir du 1^{er} janvier 2020, à partir d'un aléa moyen à fort une étude géotechnique est demandée lors d'un permis de construire.

Ce risque n'engendre pas une inconstructibilité quel que soit le niveau de risque, mais des mesures constructives doivent permettre de gérer celui-ci. Le rapport de présentation doit faire apparaître la connaissance de ce risque avec l'utilisation de la cartographie issue de Géorisques et d'alerter dans le règlement écrit pour les secteurs concernés à partir d'un aléa moyen (jusque fort).

Le risque de mouvements de terrains liés aux cavités souterraines

Un recensement des mouvements de terrains et des cavités a été réalisé sur le département par le BRGM. Ils sont disponibles sur le [site internet des services de l'État](#), notamment avec une cartographie interactive, ainsi qu'une [note de bonne pratique](#) pour la prise en compte de ce risque. Le rapport de présentation doit faire un état des lieux de la connaissance à partir du site BD cavités et de la connaissance territoriale des élus ou autre personne.

Si la connaissance locale est précise sur la localisation, le type et l'étendue des cavités, il convient d'adapter la constructibilité sur ces cavités.

Si des cavités sont identifiées sur des zones urbaines ou d'urbanisation future et sont méconnues par la collectivité, alors il sera demandé de réaliser une étude de sols précise, afin de définir l'étendue des cavités souterraines. Les conclusions de cette étude permettront de savoir si une urbanisation des terrains concernés ne présente pas un risque trop fort. Le projet de document d'urbanisme pourra rendre ces terrains inconstructibles. Dans le cas d'une urbanisation possible, si des conditions à l'urbanisation sont données dans les conclusions de l'étude doivent être intégrées au document d'urbanisme, surtout dans sa partie réglementaire.

.III.

Prise en compte des risques technologiques

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

La réalisation d'un PPRT est obligatoire pour les établissements industriels à « haut risque », Seveso seuil haut. De la même manière que dans le cas de l'existence d'un PPRN, ce document **doit obligatoirement être annexé** par mise à jour du document d'urbanisme. Si le PPRT est en cours de réalisation, **dès qu'un aléa est connu, il doit être pris en compte dans le document d'urbanisme** en cours.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Dans le cas du régime de déclaration ou d'autorisation des ICPE, une étude de risques peut être demandée aux pétitionnaires. Selon l'importance de l'aléa, une réduction de l'urbanisation à proximité de ces sites est possible, et prend la forme d'une servitude d'utilité publique ou d'un porter à connaissance « Risques technologiques ».

1°) Servitude d'utilité publique

Dès que l'arrêté préfectoral imposant la servitude est pris, il est transmis à la collectivité pour **être annexé à son document d'urbanisme** par mise à jour, ou en tant que complément au PAC transmis dans le cadre de la réalisation d'un nouveau document d'urbanisme. Ainsi elle est **prise en compte dès que possible** et s'imposera aux autorisations d'urbanisme.

2°) Porter à connaissance « Risques technologiques »

Réalisé plus couramment, pour des zones de dangers moins importantes, il est rédigé et transmis à la collectivité suite à l'obtention de l'autorisation au titre des ICPE de l'établissement industriel. Il se compose d'un courrier expliquant la procédure et les zones de risque, du porter à connaissance en lui-même accompagné si besoin de cartographie(s) et de documents d'information. Il est demandé à la collectivité de **l'annexer au document d'urbanisme dans les « Informations jugées utiles »**. Il doit aussi être **pris en compte dès que possible**, notamment lorsqu'un document d'urbanisme est en cours de réalisation.

Ce porter à connaissance est réalisé par le bureau de la Planification et de l'Organisation Territoriale de la DDT, transmis aux délégations territoriales, et mis en ligne sur la cartographie interactive issue de Cartélie, « Contraintes administratives et fiscalité », disponible sur le [site internet des services de l'État](#).

CARTE ALÉA RETRAIT- GONFLEMENT DES ARGILES

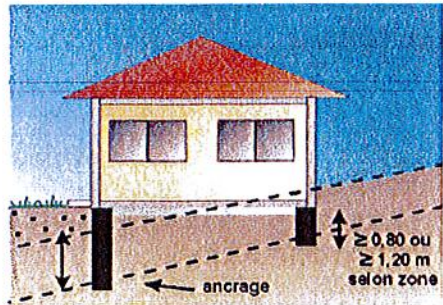


Les précautions constructives à prendre...

Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement des argiles, il est nécessaire de prendre un ensemble de précautions techniques :

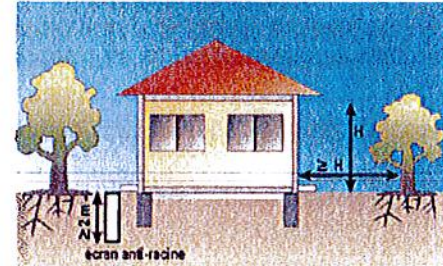
Pour les constructions nouvelles :

Identifier la nature du sol : Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol avant toute construction. Cette analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.



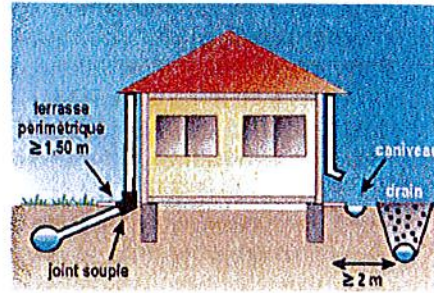
Adapter les fondations : prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés : prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs; prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

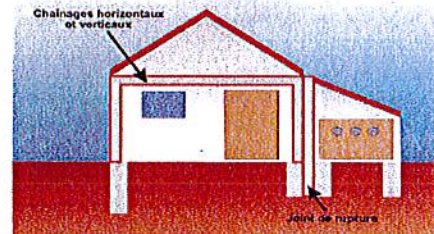


Pour les constructions existantes :

Éviter les variations localisées d'humidité : éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations; assurer l'étanchéité des canalisations enterrées; éviter les pompes à usages domestiques; envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...); en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Plantations d'arbres : éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers, etc) à proximité des constructions ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à un élagage régulier des plantations existantes, attendre le retour de l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un sol récemment défriché.



PRÉFET DE L'OISE

LES FEUILLETS DE L'OISE

4 pages pour un thème

N°252 – 1 – Mai 2012

L'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Oise

Parmi l'ensemble des risques naturels, celui lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est certainement l'un des moins connus, sans doute en raison de son caractère peu spectaculaire. Pourtant, en France, les sinistres occasionnés par ce phénomène représentent une part importante et croissante des dégâts causés par les catastrophes naturelles. Ce phénomène provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions d'habitation individuelles.

L'examen de nombreux dossiers d'expertises après sinistres révèle que beaucoup d'entre eux auraient pu être évités ou, que du moins leurs conséquences auraient pu être limitées, si certaines dispositions constructives avaient été respectées.



Les chiffres du retrait et gonflement des sols argileux

Niveau national :

- 1989 : début de l'application reconnaissance catastrophe naturelle retrait et gonflement des argiles.
- Plus de 7 900 communes dans 90 départements reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle sécheresse.
- Coût cumulé d'indemnisation 685,9 millions d'euros environ pour la période 1989-2003.

Oise :

- 61ème position des départements français touchés.
- Au 30/4/2009, 17 communes ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle, soit 3,3 % de la superficie du département et plus de 7,9 % de la population.

Le ministère en charge de la compétence des risques a souhaité initier la réalisation de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, dans le cadre d'une politique globale de prévention des risques naturels et dans l'optique de diminuer le coût de plus en plus lourd supporté par la société pour l'indemnisation des dommages liés à ce phénomène.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a été chargé par l'État de cartographier le retrait-gonflement des argiles au niveau de chaque département.

Une carte de susceptibilité est réalisée à partir des formations argileuses et de leurs évaluations selon 3 critères :

- la nature lithologique (proportion de minéraux argileux dans la formation),
- la composition minéralogique (proportion de minéraux gonflants),
- le comportement géotechnique (plasticité, limite de retrait ou gonflement).

En croisant cette carte avec les sinistres répertoriés depuis 1989, une carte des aléas faisant apparaître quatre zones est définie et caractérise le degré de l'aléa : l'aléa fort en rouge, l'aléa moyen en orange et l'aléa faible en jaune ; ainsi que les zones a priori non argileuses représentées en blanc.

Cette carte d'aléa est ensuite convertie en zonage réglementaire afin de préparer les éventuels Plans de Prévention du Risque Sécheresse. Les zones d'aléas faible et moyen sont rassemblées dans un souci de simplification de la réalisation des PPR et représentées par un figuré orange. Les secteurs constatés en aléa fort forment une deuxième zone réglementée en rouge.

Autres contacts

- La Préfecture de l'Oise : www.oise.pref.gouv.fr
 - La Direction Départementale des Territoires de l'Oise : www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/
 - Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières : www.brgm.fr
 - Portail de la prévention des Risques Majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer : www.developpement-durable.gouv.fr - www.prim.net
- Source : rapport BRGM/RP-57482-FR, schémas et photos du Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM)



Directeur de la publication :
Philippe Guillard

Réalisation - impression :
DDT de l'Oise
BP 317 - Bld Amyot d'Inville
60021 BEAUVAIS Cedex
ml : ddt-saue-rpe@oise.gouv.fr
ml : ddt@oise.gouv.fr

Réalisation :
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Energie
Marie Banâtre
Bureau Risques, Paysage, Eolien
Carine Rudelle/Martine Le Brasseur
ml : ddt-saue-rpe@oise.gouv.fr
tel : 03 44 06 50 81

Comprendre le phénomène

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Il est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : gonflement en période humide, retrait lors d'une sécheresse. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, provoquent donc des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

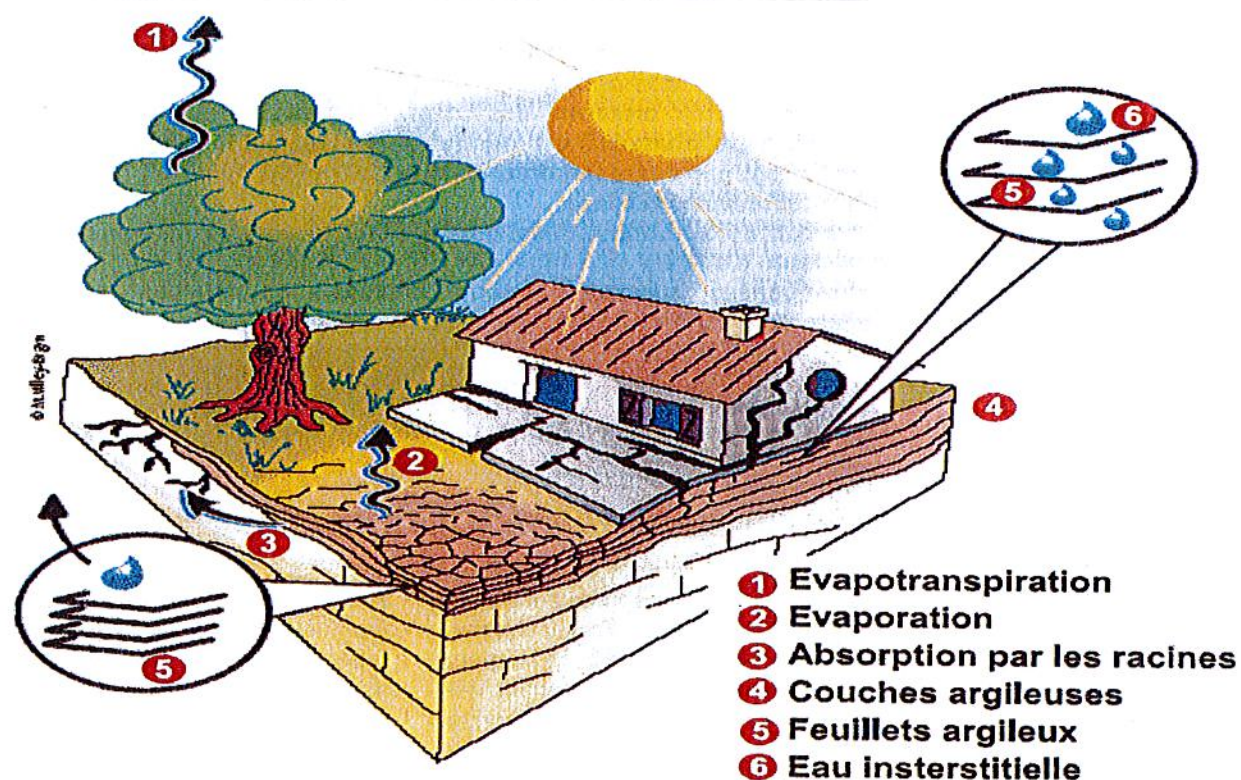
Les facteurs déclenchants :

- Le climat : précipitations et sécheresse
- L'homme : réalisation de travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.

L'impact sur les constructions :

- Le phénomène touche principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.
- Cela peut se traduire par des désordres importants et coûteux sur les constructions :

fissurations des structures, dislocation des dallages et cloisons, distorsion des portes et fenêtres, rupture des canalisations



L'étude réalisée par le BRGM a fourni à la Préfecture et à la DDT de l'Oise tous les éléments nécessaires en vue d'établir des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Trois critères ont été retenus à l'échelle de chaque commune :

- 1) estimation de l'urbanisation impactée par l'aléa fort retrait-gonflement des argiles,
- 2) type de document d'urbanisme (POS, PLU ou Carte Communale),
- 3) nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles de type

« Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » reconnus ou non.

A la suite de cette analyse, l'État envisage pour 12 communes la réalisation d'un PPR retrait-gonflement.

La carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais géotechniques en laboratoire et des analyses de sol (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Près de 81 % de la superficie du département de l'Oise est concernée par des zones potentiellement sujettes à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Celles-ci contiennent plus ou moins des minéraux gonflants, et sont donc sensibles à la sécheresse à des degrés divers. Le contexte géologique du département de l'Oise est le suivant :

- Bordure Nord du Bassin Parisien pour tout le département,

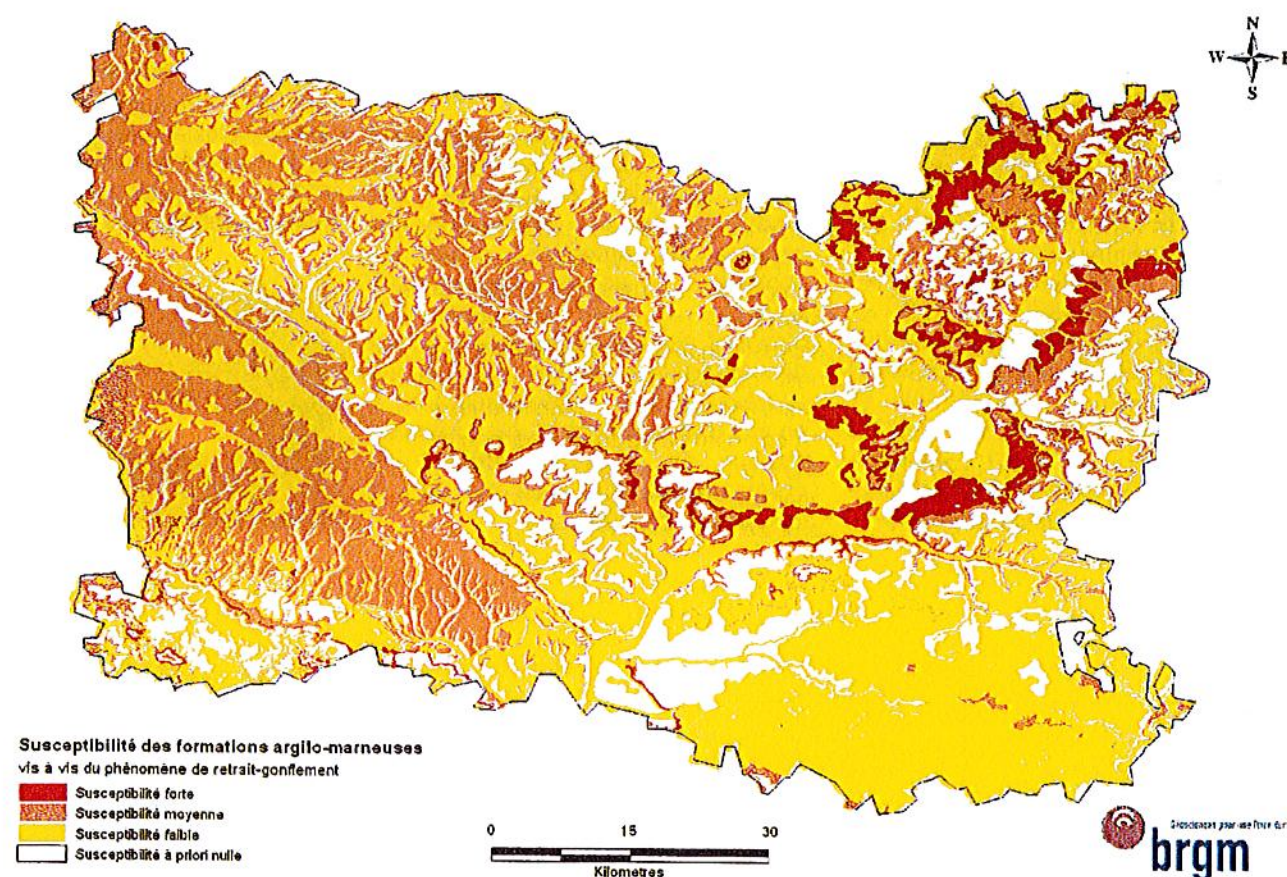
ment,

- Boutonniers du Pays de Bray à l'Ouest,
- Terrains tertiaires au Sud et à l'Est,
- Plateau crayeux recouvert localement d'argiles à silex et de limons des plateaux dans le quart Nord-Ouest et une partie du Sud-Ouest.

En étudiant chacune des formations argileuses, ainsi que la répartition

des sinistres recensés, le BRGM a établi un classement des sols dans le département, selon le risque qu'ils représentent : on parle d'aléa fort, moyen ou faible. La réalisation de la carte des aléas montre que 4,72% (6 formations argileuses) du territoire est représenté par de l'aléa fort, 4,44% (9 formations) par de l'aléa moyen, 71,89% (14 formations) par de l'aléa faible et 18,95% est non argileux.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement de l'Oise



Les 12 communes de l'Oise concernées par un PPR retrait-gonflement :

Beaurains-Les-Noyon (prescrit le 01/12/2012)

Beaurepaire

Bussy (prescrit le 01/12/2012)

Coivrel

Conchy-Les-Pots

Escles-Saint-Pierre

Frétoy-Le-Château

Hainvillers

Le Plessis-Patte-d'Oie

Montreuil-Sur-Thérain

Moulin-Sous-Touvent

Sermaize