

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

#### AVANT MODIFICATION N°3

Commune de SAINT-PAUL  
Mairie

2 rue Feu Saint Jean  
60650 SAINT-PAUL



5

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.

---

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> - 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

### **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, aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 40 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 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 m<sup>2</sup> 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.
- Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à la limite de propriété (moins de 30 m<sup>2</sup>), à un mur (moins de 30 m<sup>2</sup>) 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**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement.
- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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 règlementé

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### 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 m<sup>2</sup>- 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.

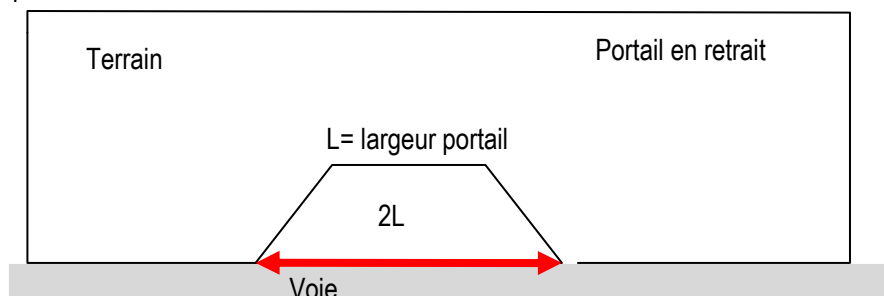
-Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

-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

#### 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, aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer ou du recul imposé, 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, 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°.
- 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

- Sont interdits :
  - Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC, ...).
- Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après

S

### 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 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

## ARTICLE UD 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 FI 111-4 (a) du Code à l'Urbanisme.  
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2<sup>nd</sup> 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.

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

### 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

#### 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 résiduaires 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 m<sup>2</sup> 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

### 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 : CCUPATIONS 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 m<sup>2</sup>,
  - 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

#### 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, aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une **bande de 40 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 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 PROPRIETE**

- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2<sup>nd</sup> 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 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 ,...

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

### 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 soi 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

### **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, aucune construction ne pourra être édifiée au delà **d'une bande de 40 mètres** comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer ou du recul imposé, sauf 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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 ...

## ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

## **CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **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 13 : 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 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 pluviales sont infiltrées à la parcelle.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- 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 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.

### 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

### 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 m<sup>2</sup>,
  - 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

#### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2<sup>nd</sup> 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 I AUI

### ARTICLE I 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 I AUI 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 :

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 I AUI 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 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 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 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, 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 m<sup>2</sup>, 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

### 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 résiduaire 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 m<sup>2</sup>.
- 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**

### **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 60m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.  
Un espace libre d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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) teints 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 m<sup>2</sup>, qui ne recevra ni de l'habitat ni de l'activité

**Annexe** : construction de moins de 40 m<sup>2</sup> 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

				
T0.20.70	T0.10.80	T0.10.70	Q0.05.55	P0.10.60
				
P0.20.40	N0.50.30	K2.30.50	L8.40.35	L0.40.20
				
Q0.20.50	U0.30.30	U0.40.20	T0.30.20	U0.30.20
				
E4.20.20	C8.40.20	C0.40.20	C0.40.30	C8.50.40
				
E0.40.60	E8.25.75	E4.15.75	E4.20.60	D6.05.65

*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

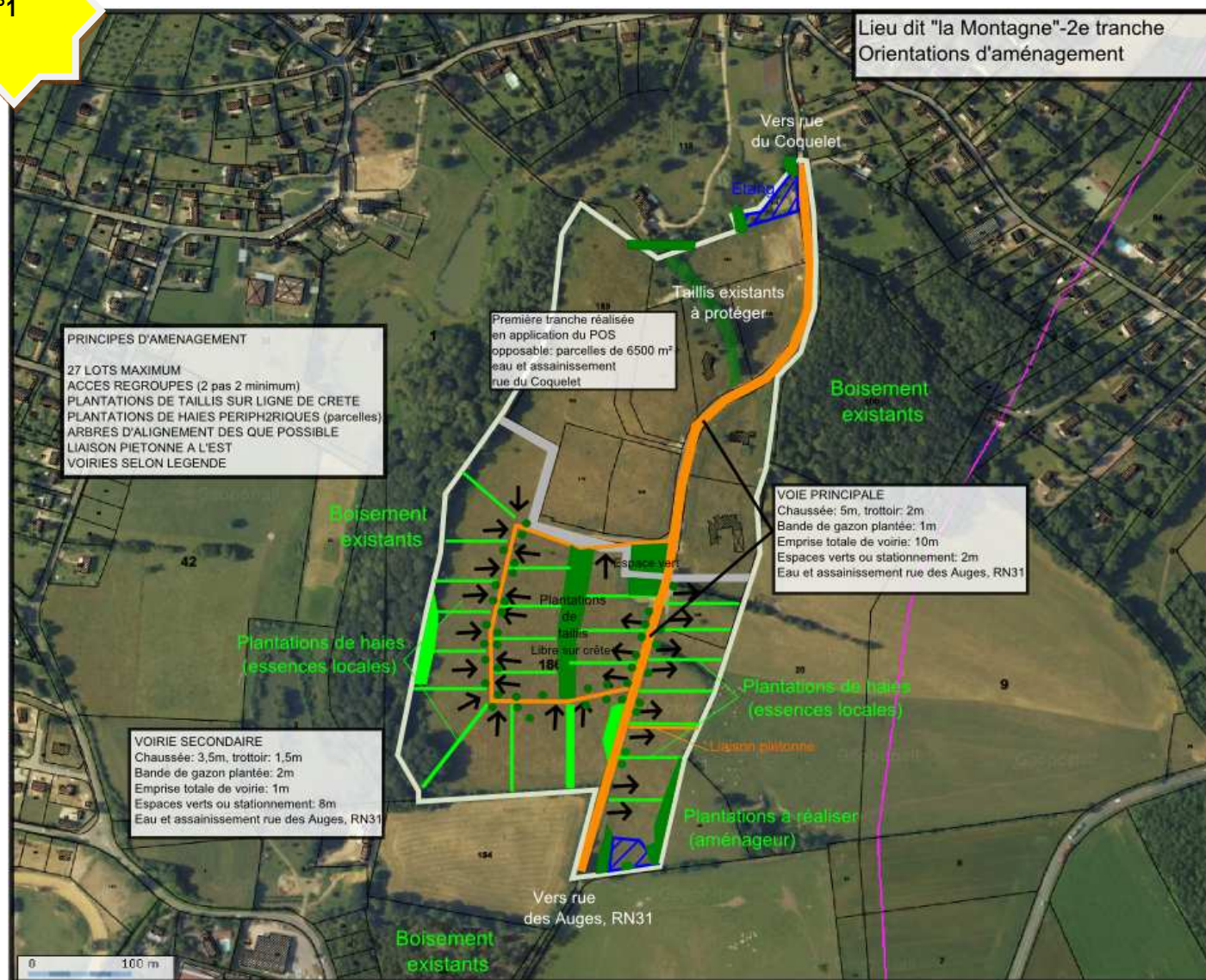
Ce secteur présente un potentiel de développement particulier pour la commune, déjà défini comme zone de projet dans le précédent plan local d'urbanisme, il est déjà soumis à une orientation spécifique d'aménagement. La commune souhaite maintenir ce potentiel de développement de l'habitat selon les principes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

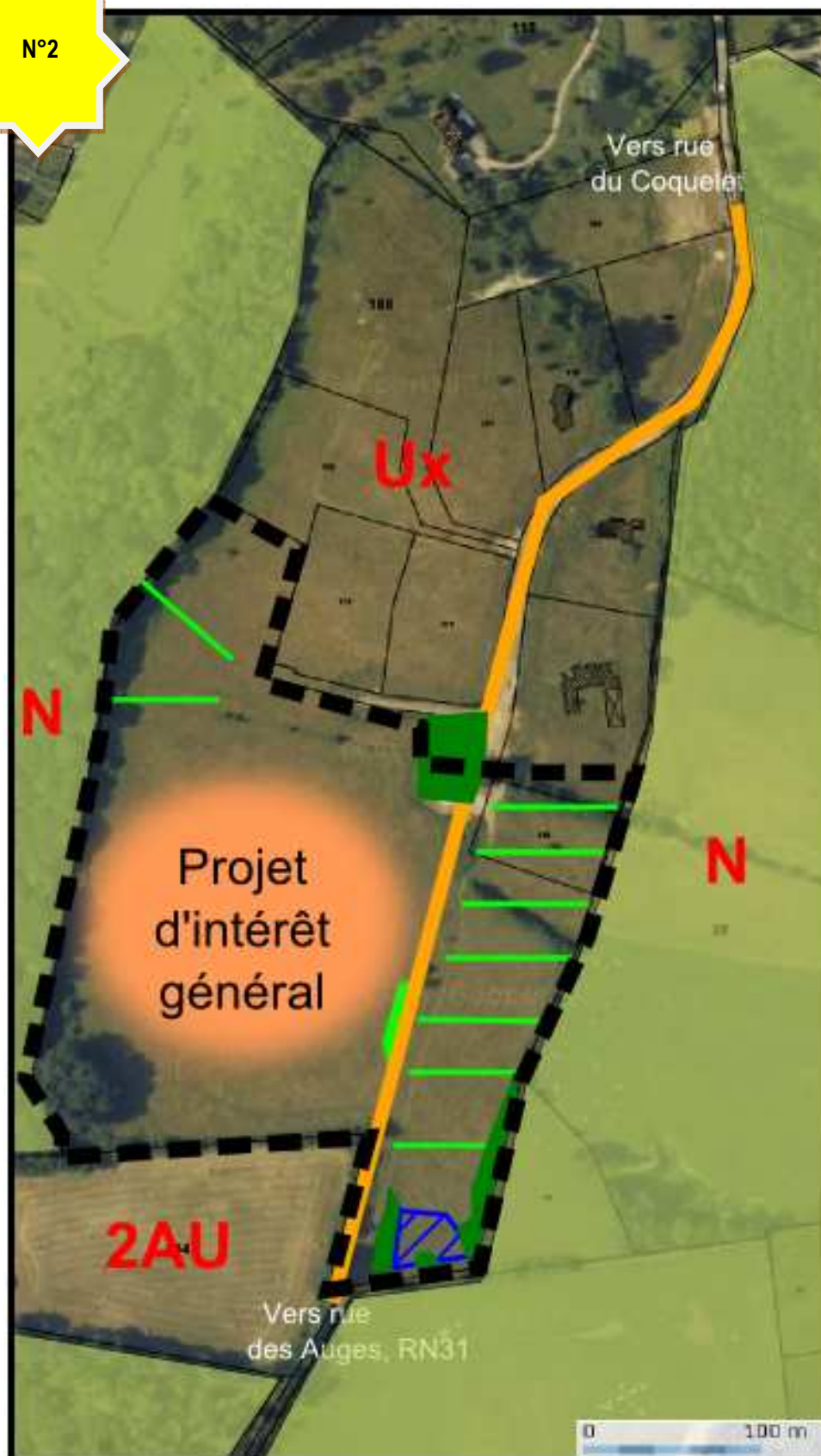
La seconde orientation spécifique accrochée à ce secteur se traduit donc par le schéma N°2 .

N°1





N°2



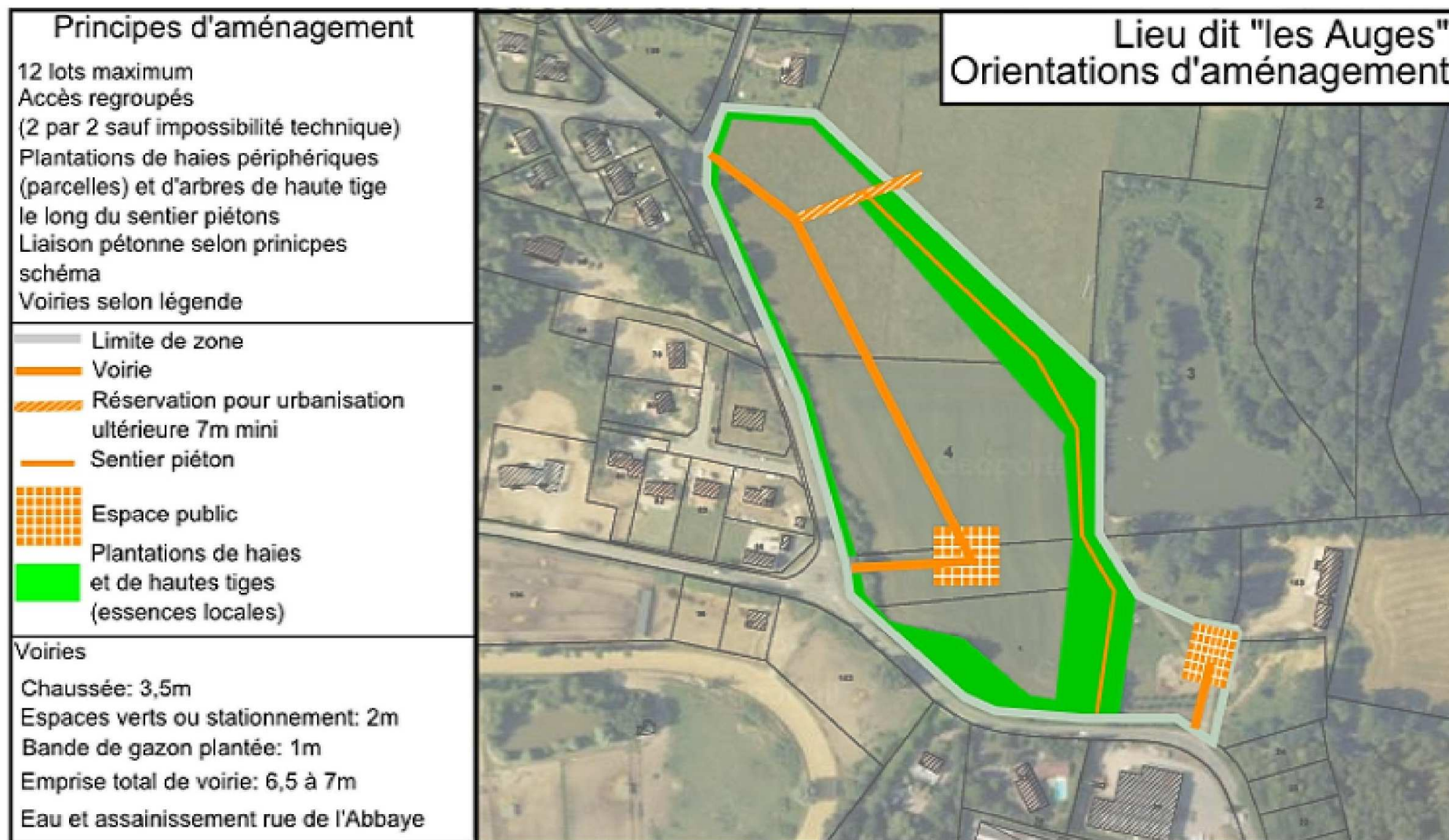
### **1AUH : zone dite « Les Auges », N°3**

#### **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.

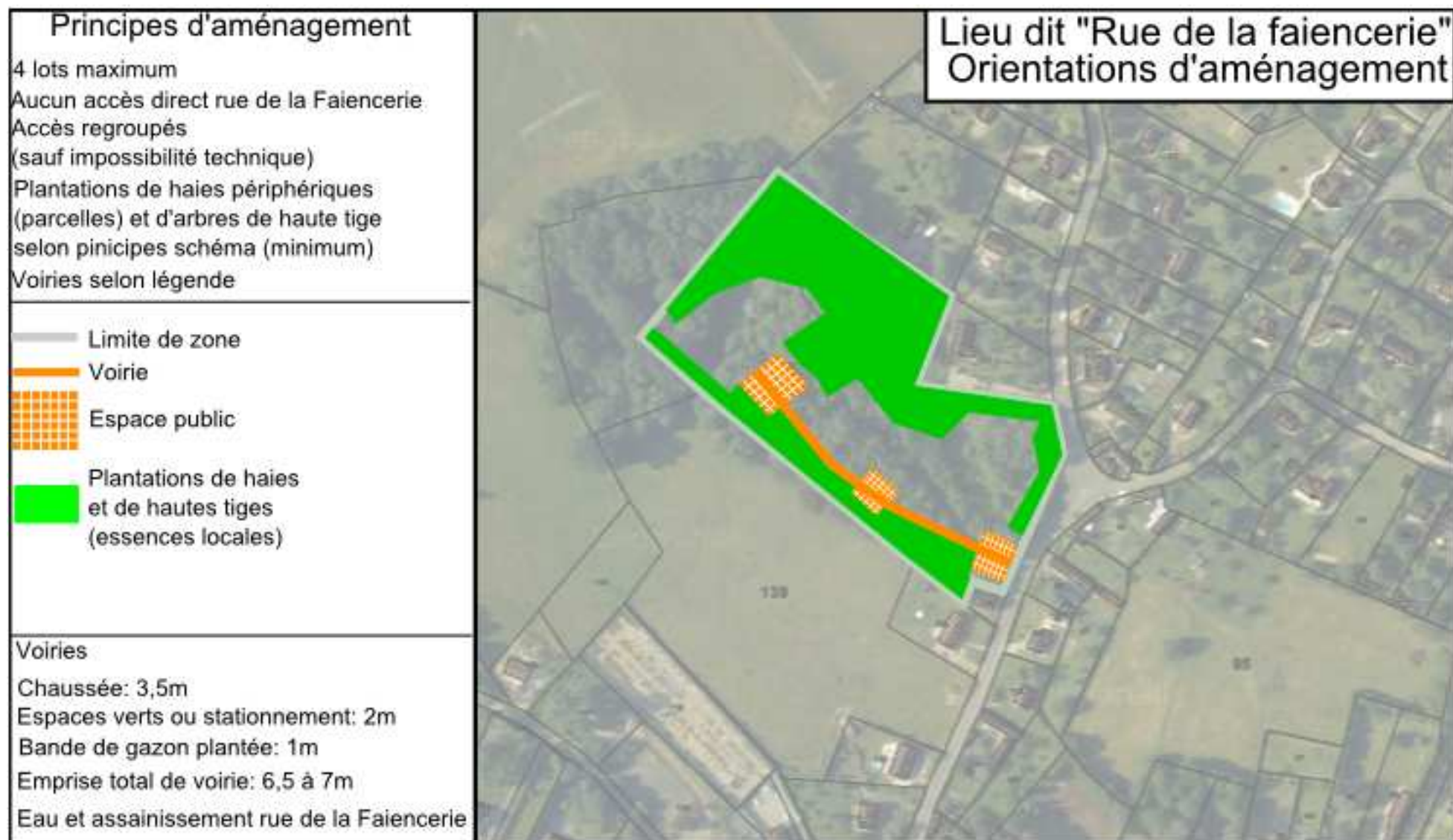
Le secteur est desservi par une voie en impasse dont le débouché rue de la Faïencerie sera aménagé pour assurer la sécurité des piétons et des automobilistes.

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 000m<sup>2</sup>

Mais il s'inscrit dans un environnement plus vaste d'environ 655 000m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup>, mais est grevé d'une servitude d'utilité publique qui ramène la superficie mobilisable à 65 000m<sup>2</sup>.

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 souhaité 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)

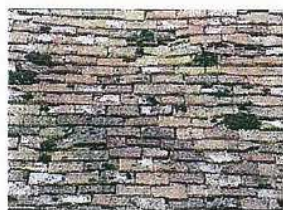
## DEFINIR LES ZONES DE PROJET

-  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

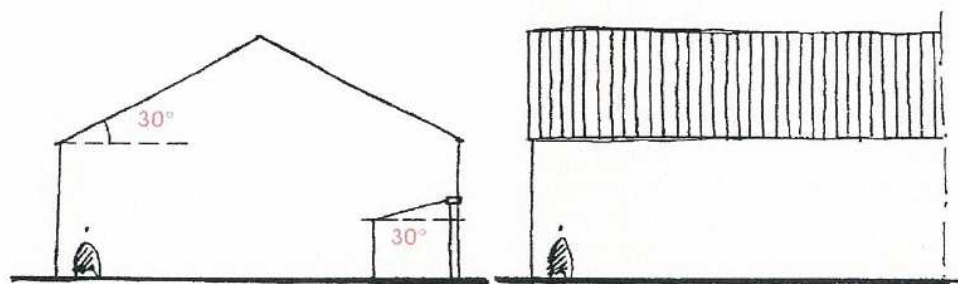
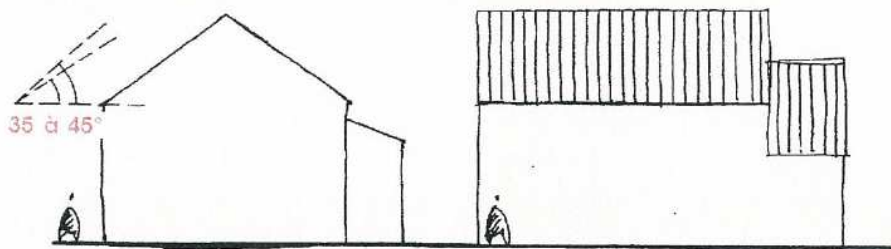
-  Liaison viaire
-  Liaison piétonne

# **ANNEXE IV** **ILLUSTRATIONS**

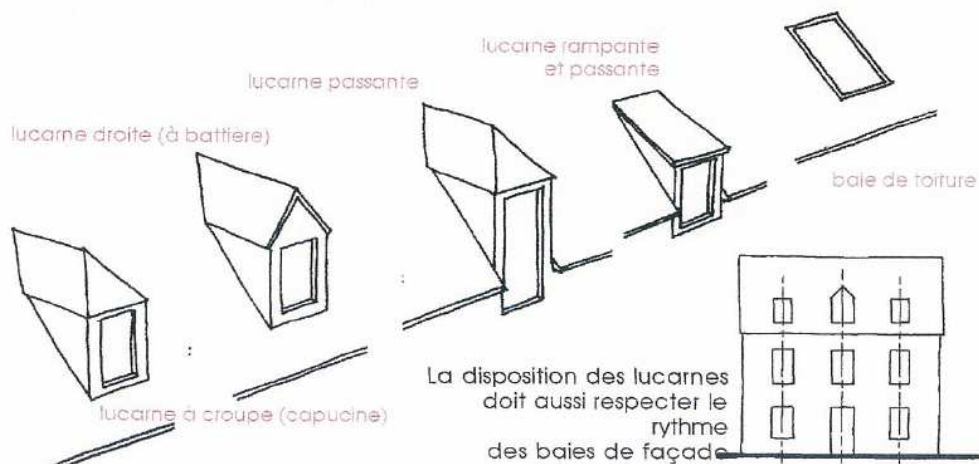


Pour les couvertures, on recherchera à respecter les pentes et les matériaux traditionnels, notamment en utilisant l'ardoise, la tuile plate traditionnelle ou mécanique

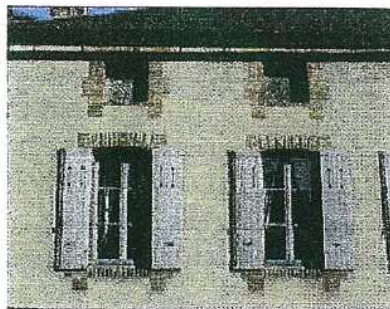
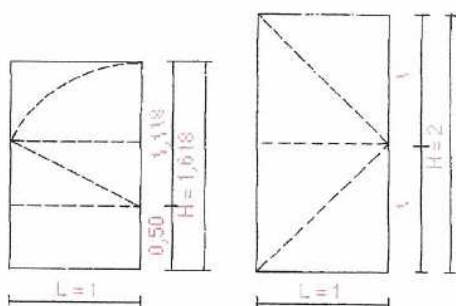
La pente sera comprise entre 35° et 45°. Toutefois, pour des bâtiments particuliers (grands volumes), une pente inférieure est admise, à condition de respecter des proportions en rapport avec les autres bâtiments. De même les petites constructions, les appentis garages et autres annexes, peuvent avoir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



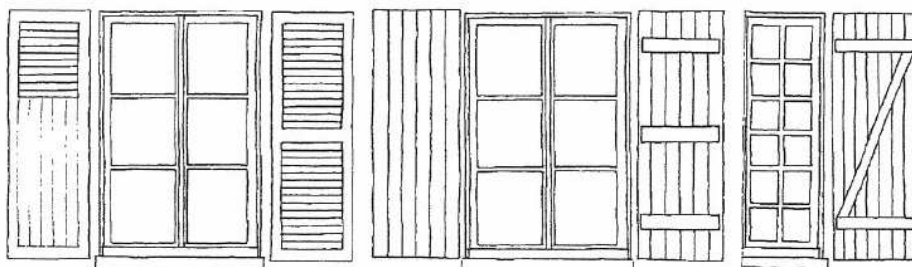
L'éclairage des toitures sera assuré par des lucarnes respectant les proportions traditionnelles. Les lucarnes rampantes sont admises selon les mêmes principes, ainsi que les baies de toiture, si elles sont réduites et de proportion plus haute que large.







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

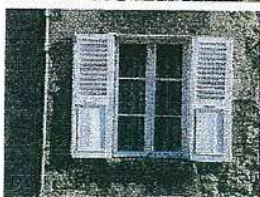
A EVITER

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.

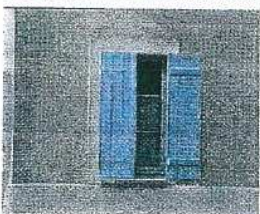


Pour la teinte des volets, on évitera lasures et vernis (particulièrement bois clair) qui s'adaptent mal avec les couleurs des murs

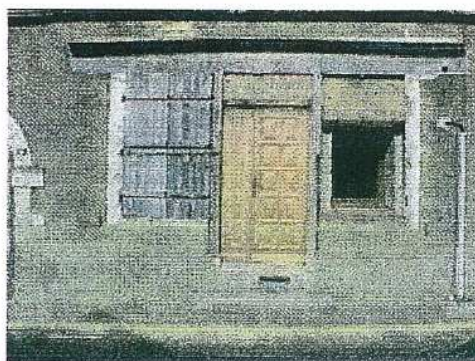
non



oui



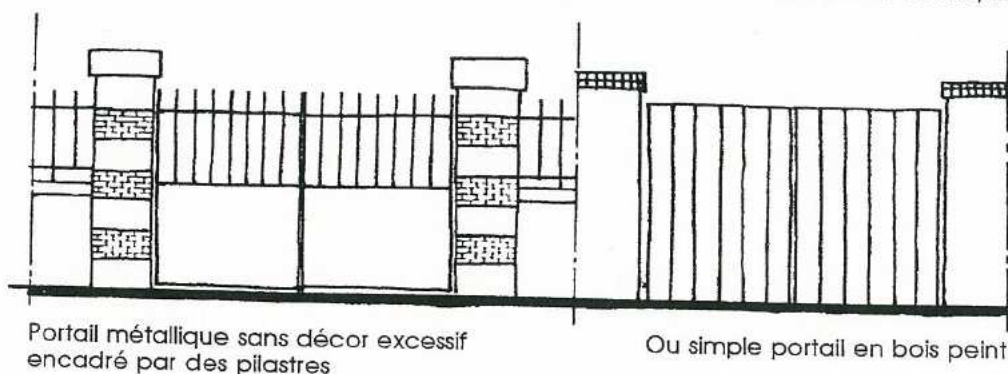
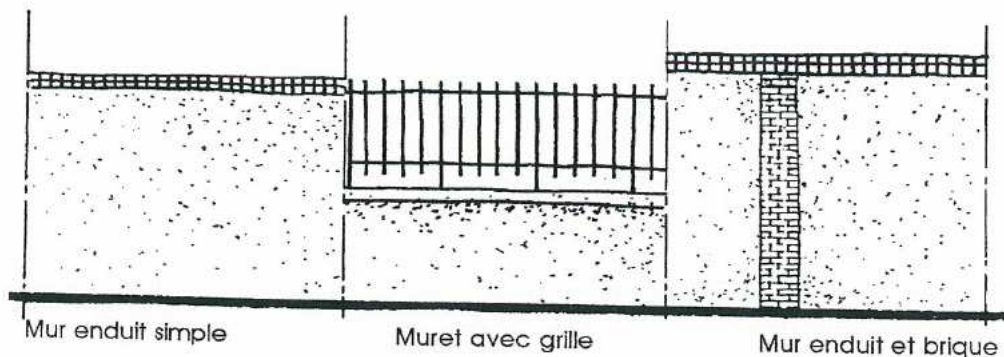
oui



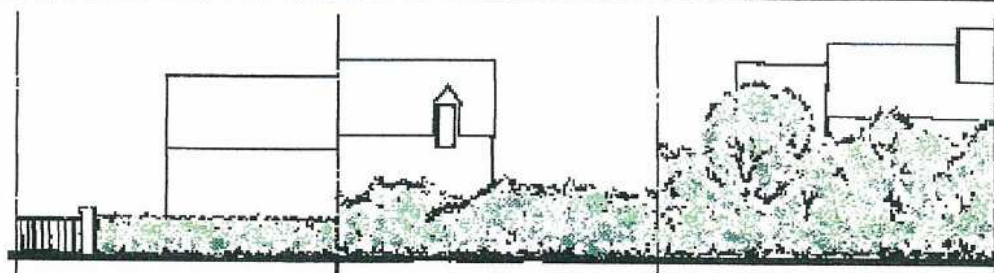
non

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**

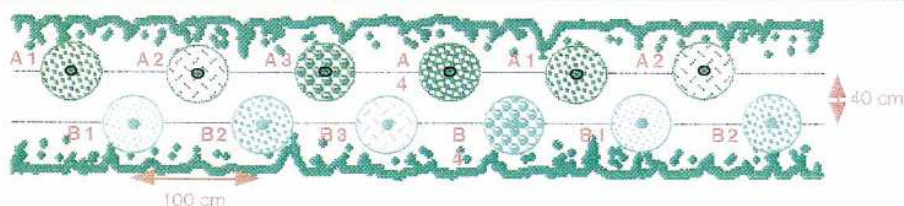
plans nécessaires  
pour 12 m de haie

## 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**

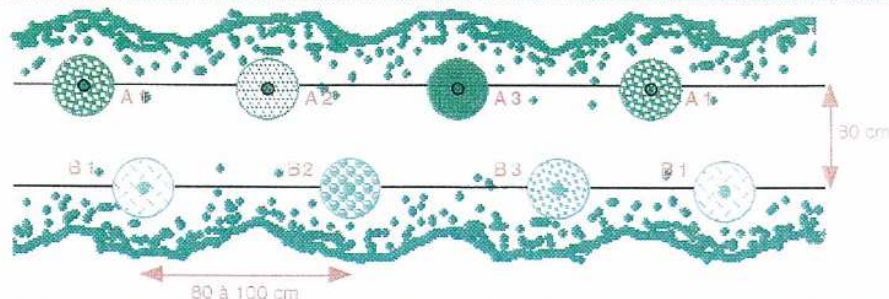
plans nécessaires  
pour 7 à 9 m de haie

## PERSISTANTS

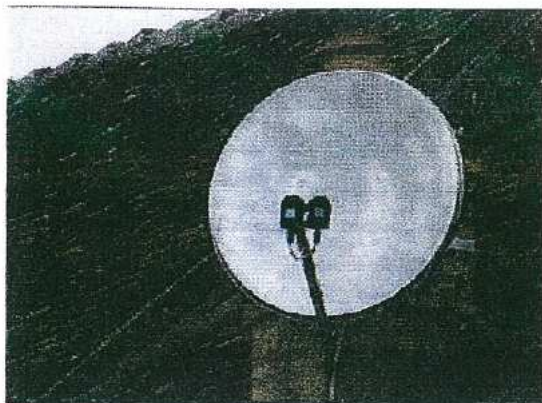
A1 - troène atrovirens	3u
A2 - prunus lusitanica	3u
A3 - mahonia ou éléagnus ebbengei	3u

## CADUCS

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





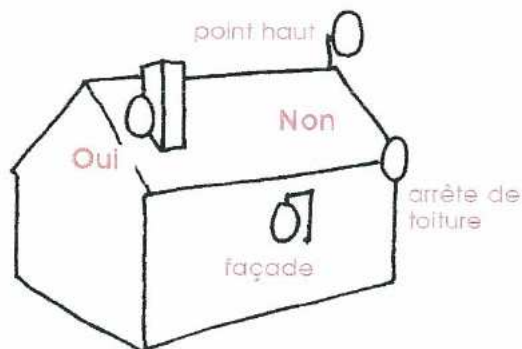
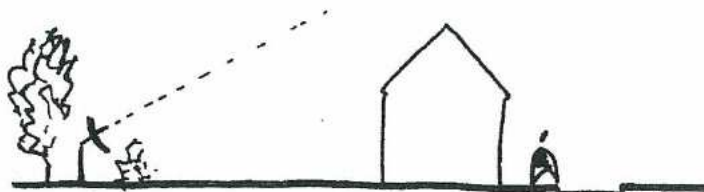


Attention  
aux antennes  
paraboliques !

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

