

Département de l'Oise

COMMUNE DE BRENOUILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Modification n° 1

APRÈS MODIFICATION N°2

 8 rue du Docteur Emile Roux - 60200 COMPIEGNE - Tél : 03 64 21 63 61 - vineyarchitectes@gmail.com

| | | | |
|--|---|---------------------------------------|------------|
| | Enquête publique 8/12/25 au 8/01/26 | Approbation 29/01/26 | 4.2 |
|--|---|---------------------------------------|------------|

Sommaire du Règlement

| | |
|--|-----------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) | 12 |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA | 12 |
| CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB | 24 |
| CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP | 35 |
| CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI..... | 41 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) | 49 |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU | 49 |
| CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU | 57 |
| CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI..... | 65 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) | 73 |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... | 73 |
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)..... | 83 |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N..... | 83 |
| ANNEXE I | 92 |

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Brenouille.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

- a) Conformément à l'article R 111-1 du code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21. qui restent en vigueur.
- b) Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
 - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1 993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,
 - les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement,
- c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre
 - des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol,
 - du règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Oise bief Brenouille – Boran-sur-Oise,
 - du règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques de Hutten Albertus à Pont-Sainte-Maxence.

Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du PLU (pièce 5.1 du dossier).

Les plans et règlements du PPRT Hutten Albertus et le PPRI Oise bief Brenouille – Boran-sur-Oise sont en annexe du PLU (pièce 5.5 du dossier).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé :

- en zones urbaines (indicatif U)
- en zones à urbaniser (indicatif AU)
- en zone agricole (indicatif A)
- en zone naturelle et forestière (indicatif N)

dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Les zones urbaines sont :

- UA secteur urbain ancien
- UB secteur urbain pavillonnaire récent
- UP dédié à la construction d'équipements publics
- UI zone d'activités économiques et commerciales existante

Les zones à urbaniser sont :

- 1AU secteur situé au nord du bourg
- 2AU secteur circonscrit entre la rue de la Planchette et la Robert Guerlin
- AUI nouveau secteur à vocation économique

Caractère des zones :

Zones urbaines

- La zone UA correspond à la partie ancienne du village. Elle conserve un rôle structurant et symbolique avec la mairie. Elle s'organise principalement autour de la séquence ancienne de la rue de La Libération (le tronçon Est de la rue) et de la rue Robert Guerlin. Peuvent y coexister de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant. La zone UA est caractérisée par une architecture traditionnelle construite majoritairement en front continu à l'alignement de la rue.

La zone comprend un sous-secteur UAcap désignant les parties de la zone incluses dans le périmètre rapproché ou immédiat du captage d'eau potable au lieu-dit « Le Ponceau ».

La zone UA comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen).

- La zone UB correspond aux secteurs d'extension récents du bourg. Elle s'organise principalement autour de la séquence Ouest de la rue de La Libération, autour de la rue Léon Jouhaux, de la rue de la Planchette, de la rue Jean Giono, et des rues qui desservent les secteurs pavillonnaires.

La zone comprend 3 sous-secteurs :

- UBa, les secteurs pavillonnaires
- UBb : l'entrée de ville depuis Rieux, rue de La Libération
- UBc : les secteurs d'habitat intermédiaire ou collectif

Peuvent coexister dans la zone UB généralement en ordre discontinu de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante.

La zone UB comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen).

- La zone UP est une zone dédiée à la réalisation d'équipements et de bâtiments publics. Elle accueille le collège public René Cassin.

La zone UP comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen).

- La zone UI correspond aux secteurs économiques existants situés le long de l'Oise, au Sud et à l'Est du territoire communal. Des parties de la zone UI sont soumises au risque naturel d'inondation de l'Oise. S'applique donc sur ces parties le PPRI Oise. D'autres parties sont soumises aux risques technologiques en rapport aux installations de la société HÜTTENES ALBERTUS à Pont-Sainte-Maxence. S'applique sur ces parties de zone un règlement PPRT. Enfin certains secteurs de la zone UI, touchés par les deux types de risques, naturels et technologiques, sont soumis à la fois au PPRT HÜTTENES ALBERTUS et au PPRI Oise

Peuvent s'installer dans la zone UI artisans, services, commerces, équipements, bureaux, industries, ceci dans la limite des conditions des sous-secteurs soumis aux risques technologiques et/ou naturels (se reporter au PPRI Brenouille – Boran-sur-Oise et au PPRT Hüttenes Albertus joints en annexe du PLU).

La zone UI comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa faible à moyen).

- Zones à urbaniser :

- La zone 1AU correspond à un secteur d'extension de constructions neuves situé en arrière de la salle Balavoine et des logements de la gendarmerie. Elle s'inscrit dans une démarche paysagère forte en continuité du parc de la Butte Ouest. La zone favorise la mixité des logements du point de vue de leur typologie avec de la maison individuel, de l'habitat intermédiaire et du petit collectif. En plus de l'habitat, peuvent y coexister des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant.

La zone 1AU comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa faible à moyen). On pourra se reporter à l'annexe I du présent règlement.

- La zone 2AU correspond à un secteur d'extension de constructions neuves dans un grand cœur d'îlot situé entre la rue de La Planchette et la rue Robert Guerlain. Comme pour la zone 1AU, la zone 2AU favorise la mixité typologie d'habitat avec de la maison individuel, de l'habitat intermédiaire et du petit collectif. En plus de l'habitat, peuvent y coexister des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant.

La zone 2AU comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort). On pourra se reporter à l'annexe I du présent règlement.

- La zone AUI correspond à un secteur d'extension de la zone économique existante ; elle vient en compensation de la perte d'attractivité subie par la zone d'activités économiques de Brenouille grevée par les risques technologiques (explosion) de la société Hüttenes Albertus située à Pont-Sainte-Maxence sur un terrain qui jouxte la limite communale.
La zone AUI comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa faible à moyen). On pourra se reporter à l'annexe I du présent règlement.

Chacune des zones AU est régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- Zone agricole A :

- C'est principalement une zone agricole non équipée, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone A comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

- Zone naturelle N :

- C'est une zone naturelle caractérisée par ses qualités paysagères, la qualité de ses sites, de ses boisements et de ses forêts, et son intérêt écologique ; elle peut comprendre des petits secteurs agricoles parfaitement insérés dans le milieu naturel et des secteurs à vocation arboricole.

Elle comprend aussi des secteurs de risques (inondations, coulées de boues, etc.) et de nuisances inhérents aux milieux. Elle inclut les zones inondables qui longent l'Oise et notamment le chemin de halage.

Elle inclut les bois de la Montagne de Roc, les boisements qui accompagnent le ruisseau des Champs Baron, et le rue de Popincourt, et quelques boisements qui parsèment le grand secteur de la vallée à L'est du territoire. Elle inclut les parcs urbains.

La zone N comprend 3 sous-secteurs :

- Un sous-secteur Nj : ce sont des fonds de jardin situés dans le bourg, en pied de talus soumis à des risques d'éboulement, ou bien soumis à des risques d'inondation ou de rétention d'eau, rue Robert Guerlain.
- Un sous-secteur Np correspondant aux différents parcs urbains
- Un sous-secteur Nce correspondant au corridor biologique et passage de grands animaux.

La zone N comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

Les sections du règlement :

Dans chacun des chapitres du règlement, correspondant à chacune des zones, les dispositions réglementaires sont regroupées en trois sections :

- section I - Usage des sols et destination des constructions (Articles 1 à 3)
- section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Articles 4 à 7)
- section III - Équipements et réseaux (Articles 8 à 10)

Les documents graphiques :

Les documents graphiques font apparaître en outre :

- Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysages inscrits au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (talus végétalisés, haies, arbres ou alignement d'arbres remarquables).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Au titre des articles R 421-26, R 421-27 et L 451-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés de la délivrance d'un permis de démolir, en application de la délibération du conseil municipal en date du 11 octobre 2007.

ARTICLE 6 - DECLARATION POUR EDIFICATION DES CLOTURES

Au titre de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 11 octobre 2007.

ARTICLE 7 - ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé (Article L113-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Nous rappelons la législation en vigueur sur les défrichements pour les espaces boisés non classés au PLU et appartenant à un ensemble boisé de 4 hectares et plus (articles L341-1 et suivants du Code Forestier, articles L214-13 et suivants du Code pour les Collectivités Locales, articles L341-5 du Code pour les Collectivités Locales précisant les cas de refus).

ARTICLE 8 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Le plan de zonage du PLU comporte des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-19.

Il est rappelé que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

ARTICLE 9 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 : PROTECTION, RISQUES, NUISANCES

RISQUES LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Sur la commune il existe 2 zones exposées aux risques en fonction du niveau de l'aléa :

- Un aléa fort (traits rouges verticaux sur la carte des aléas)
- Un aléa faible à moyen (traits oranges horizontaux sur la carte des aléas)

Les zones UA, UAcap, UBa, UBb, UP, 2AU, AUI, A, N, Nj et Np sont concernées par le risque de retrait et de gonflement des argiles (aléa fort). Toutes les autres zones inscrites au PLU sont concernées par ce risque en qualification d'aléa faible à moyen.

Pour toutes les zones du PLU, on se reportera à la réglementation « Retrait-gonflement des argiles » en annexe II du présent règlement, et à la carte des aléas annexée au dossier (pièce 5.5).

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA VALLEE DE L'OISE, SECTION BRENOUILLE – BORAN-SUR-OISE

La zone UI est concernée par des prescriptions spéciales liées au « PPRI Brenouille – Boran-sur-Oise ». Pour les secteurs impactés de la zone, il convient de se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT) DE LA SOCIETE HÜTTENES ALBERTUS A PONT-SAINTE-MAXENCE

Les zones UI, N et A sont concernées par des prescriptions spéciales liées au PPRT de la société HÜTTENES ALBERTUS. Pour les secteurs impactés de ces zones, il convient de se reporter au règlement du PPRT joint en annexe du PLU.

ARTICLE 11 : DOMAINE FERROVIAIRE

Les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer sont intégrées au document en annexe du PLU (pièce 5.1 Servitudes d'utilité publique – Fiche T1 et plan des servitudes).

La consultation des services de la SNCF est nécessaire pour les permis de construire, les permis d'aménager et les déclarations préalables de travaux, jouxtant la plate-forme ferroviaire.

Toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine ferroviaire supporte ou prend toutes mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Dans les zones incluant l'emprise ferroviaire (UI, AUI, N et A) sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE 12 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUES

A) les éléments supra communaux :

On rappelle :

- 1- que « Toute découverte archéologique fortuite (Article L 531-14 à L 531-16 du Code du Patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive - Code du Patrimoine : article L 521-1 et suivants – décret 2004-490 du 3 juin 2004).
- 2- L'existence d'une redevance d'archéologie préventive instaurée par l'article L 524-2 du Code du Patrimoine
- 3- La loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et notamment son article 8.VI relatif à l'augmentation de la redevance d'archéologie préventive.
- 4- qu'en application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

B) les éléments propres à la commune :

Il existe un arrêté du préfet n° 2008-114 du 22 mai 2008 relatif au zonage archéologique de la commune de Brenouille. Cet arrêté comprend une cartographie délimitant des zones de sensibilité; il est joint en annexe du PLU.

ARTICLE 13 : PATRIMOINE HISTORIQUE

L'église Saint-Rieul est inscrite monument historique depuis 1927 qui engendre donc une servitude d'utilité publique (voir pièces annexes du dossier PLU).

Il existe un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour de l'édifice au sein duquel tous les projets d'aménagement et de construction devant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), avis dont le contenu vient en plus des règles d'urbanisme prévues par les dispositions du PLU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Rappel du caractère de la zone :

La zone correspond à la partie ancienne du village. Elle conserve un rôle structurant et symbolique avec la mairie. Elle s'organise principalement autour de la séquence ancienne de la rue de La Libération (le tronçon Est de la rue) et de la rue Robert Guerlin. Peuvent y coexister de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant. La zone UA est caractérisée par une architecture traditionnelle construite majoritairement en front continu à l'alignement de la rue.

La zone comprend un sous-secteur Ucap désignant les parties de la zone incluses dans le périmètre rapproché ou immédiat du captage d'eau potable au lieu-dit « Le Ponceau ».

La zone UA comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen). On pourra se reporter à l'annexe II du présent règlement.

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article UA 2 :

Concernant la destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière

Concernant la destination « Habitation » :

- Les batteries de garages de plus de six unités, si ces garages ne sont pas liés à une opération de construction à usage d'habitation
- Les habitations légères de loisirs (HLL)
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les habitations type yourte, tente, mobil home

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- Les constructions ayant fonction d'entrepôt

- Les établissements canins
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les postes de distribution de carburant

Concernant la destination «Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- L'exploitation de carrières

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les dépôts permanents de matériaux
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou de la gêne apportée à la circulation
- Les nouvelles constructions sur sous-sol (entendu comme étant la partie située en dessous du sol par rapport au terrain naturel)

En sous-secteur UAcap :

- En plus de ce qui est interdit ci-dessus pour toutes les destinations et sous-destinations, toutes constructions ou installations susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation.

ARTICLE UA 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumise à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles ne génèrent ni nuisance, ni gêne ni danger pour les habitants.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne génèrent pas plus de nuisance, gêne ou danger provoqué par ces installations.

Concernant la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

En sous-secteur UAcap :

- Les constructions et installations strictement liées à l'exploitation et à l'entretien des captages

ARTICLE UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGES

ARTICLE UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ Volumétrie des constructions

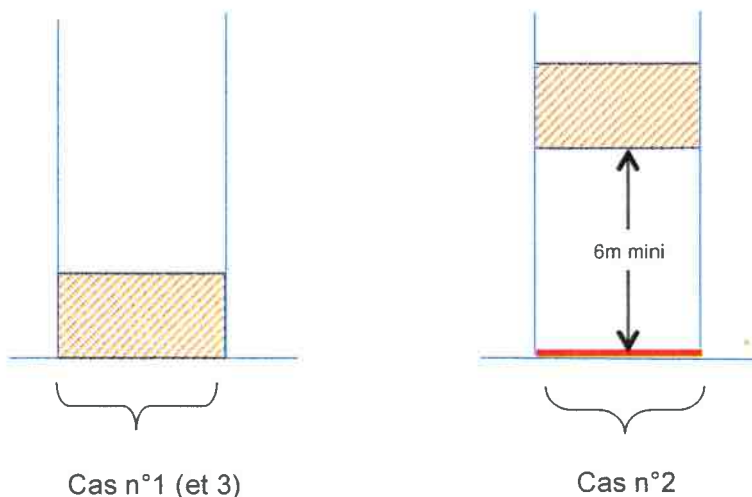
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

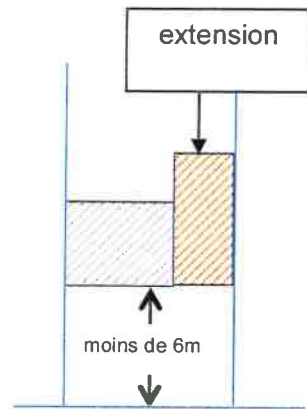
▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées perpendiculairement à la rue. En ce cas, la largeur maximale de la façade sur rue est de 6 m. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux rues cette règle ne s'applique pas.

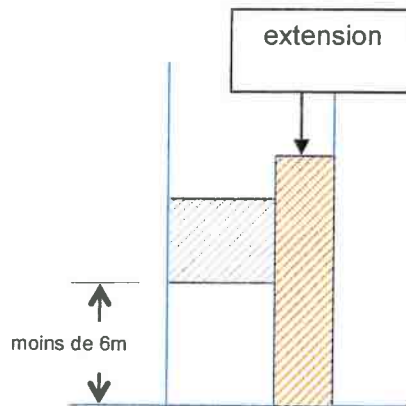
Les constructions doivent être implantées en front de rue (cas n°1), ou bien avec une marge de recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement sur rue avec l'obligation d'édification d'un mur de clôture (cas n°2); ces clôtures maçonnées auront une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,00 m.

En cas de construction existante édifiée à l'alignement, il n'y a pas de règle particulière d'implantation par rapport à l'alignement sur rue pour les nouvelles constructions (cas n°3).

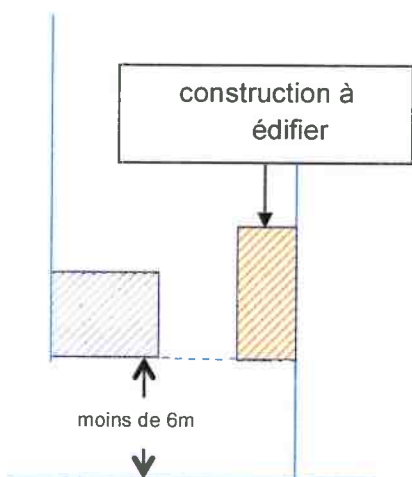




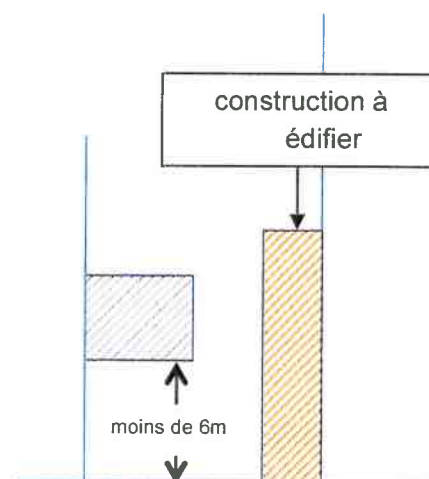
Cas n°4



Cas n°5



Cas n°6



Cas n°7

Dans le cas d'extension d'une construction existante implantée à moins de 6 m de retrait de l'alignement sur rue :

- l'extension est construite, soit dans le prolongement au nu de la façade existante donnant sur rue (cas n°4), soit en front de rue (cas n°5)
- et il n'y a pas de règle concernant la clôture sur rue

Dans le cas d'une construction nouvelle à édifier de façon non contiguë à une construction existante implantée à moins de 6 m de retrait de l'alignement sur rue :

- la construction à édifier est construite, soit dans le prolongement au nu de la façade existante donnant sur rue (cas n°6), soit en front de rue (cas n°7)
- et il n'y a pas de règle concernant la clôture sur rue

Pour toute construction existante en retrait de moins de 6 m de l'alignement sur rue, l'ajout d'un sas d'entrée formant véranda, côté rue, est admis lorsque cet ajout n'excède pas 4 m² d'emprise au sol, et que son emprise n'empiète pas sur le domaine public.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative latérale (sur l'une des 2 limites, ou sur les 2 limites),
- soit avec une marge de recul strict de 1,80 m par rapport à la limite séparative latérale,
- soit à 4 m ou plus de la limite séparative latérale.

Lorsqu'une implantation de mur est réalisée à 1,80 m de la limite séparative latérale, le percement d'une porte en rez-de-chaussée est possible dans ce mur.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

▪ **Emprise au sol**

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 15 m² pour chacun.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'activités et aux équipements publics qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

Dans la mesure où il aurait déjà atteint ou dépassé l'emprise au sol fixée, un immeuble existant avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié, peut être réparé, aménagé ou agrandi dans la limite de 25 m² d'emprise au sol supplémentaire, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

▪ **Hauteur des constructions**

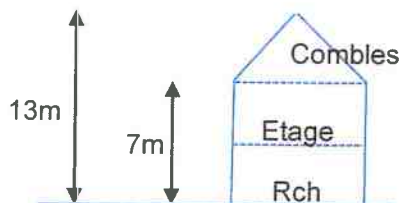
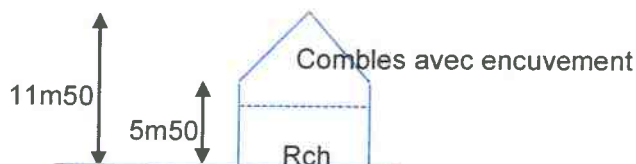
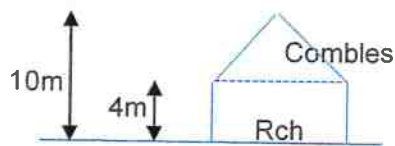
Seuls sont admis les gabarits :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage),
- en R+1+Combles.

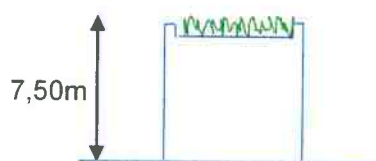
Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

Les constructions en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 7 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 13 m maximum.



Les toitures terrasses végétalisées sont admises uniquement pour les constructions en rez-de-chaussée et les constructions en R+1. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 7,50 mètres mesurée à l'acrotère.



La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excèdera pas 3 mètres.

Nota : dans tous les cas ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE UA 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ Bâti

○ Type de bâtiment

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...)

○ Aspect des murs et des parois extérieures

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton coquille d'œuf, de ton rappelant la pierre calcaire, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- L'emploi, pour les ravalements ou les peintures des parois extérieures et des murs, de couleurs criardes ou primaires.
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief.

▪ Toiture

Pentes de toitures :

Pour les constructions en R+Combles ou en R+Combles avec encuvement, les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 35° et 50°.

Pour les constructions en R+1+Combles, les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les pentes des petites constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être à pente unique comprises entre 12° et 30°. A moins de 30° de pente la couverture peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les petites constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale peuvent posséder un toit terrasse végétalisé ou non.

Les toitures terrasses et les toits mono-pente sont autorisés sur des extensions de maison existante dont la toiture est de type traditionnel à 2 pentes, à la condition que ces extensions soient contiguës à la construction principale et qu'elles n'aient pas l'une de leur façade donnant directement sur la rue.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

Couverture :

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques de terre cuite, en petites tuiles plates de terre cuite, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

Ouvertures et éléments de toiture :

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés.

Les panneaux solaires placés en couverture sont autorisés.

▪ **Percements, fenêtres, portes, baies**

Non réglementé

▪ **Fermetures, volets traditionnels, volets roulants, stores**

Non réglementé

▪ **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

▪ **Les clôtures**

a/ généralités

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

b/ clôtures sur rue

Les clôtures sont à réaliser à l'alignement sur la rue. Elles auront une hauteur comprise entre 1.60m et 2,00 m.

Elles peuvent être :

- en pierre ou en matériau d'aspect équivalent
- en brique ou en matériau d'aspect équivalent
- en béton blanc ou clair de finition très soignée
- recouvert d'enduit

c/ clôtures touchant un parc urbain

Sur les limites séparatives touchant un parc urbain (limite de la zone Np ou de la zone Ne), les clôtures sont constituées :

- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé à l'intérieur du terrain d'une haie vive d'essence locale
- d'un mur de pierres ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, surmonté d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé à l'intérieur du terrain d'une haie vive d'essence locale

Nota : la hauteur du mur est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

▪ Plantations

Les terrains disposant de plus de 400 m² de surface libre de construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, noisetier, etc.).

▪ traitement des espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 35% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.

En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles sont interdits.

▪ Eléments fonctionnels sur le terrain

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

ARTICLE UA 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement pour un véhicule aura une emprise minimale de 15 m² par véhicule. Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins et impérativement dans la propriété :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Au moins une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement (le carport n'est pas considéré comme une place couverte) ;
- au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant ;
- au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m² par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- au moins 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher de la construction ;
- au moins 1 place de stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface d'une construction à usage de bureaux ou de services.

Pour les hôtels :

- au moins 1 place par chambre

Pour les constructions à usage de commerce :

- au moins 1 place par tranche de 5 m² de surface de plancher affecté à la surface de vente ou à la surface des salles de restauration

Pour les restaurants :

- au moins 1 place pour chaque table de restauration de 4 personnes.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Les accès nouvellement créés pour desservir un terrain ou les accès, sur emprise privée, voués à desservir une construction, auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

Les groupes de plus de deux stationnements de véhicule ou de plus de deux garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UA 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis et respecteront la réglementation en vigueur.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa fort ou dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux usées vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension...) les eaux pluviales devront être collectées dans le réseau collectif des eaux pluviales.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, un traitement à la parcelle est possible. Il respectera la réglementation en vigueur.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa fort ou dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un traitement à la parcelle, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche.

III- Electricité, téléphonie, communications électroniques

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et des réseaux physiques des communications électroniques devront se faire par un branchement en sous-terrain.

ARTICLE UA 10 – Prévision des risques naturels prévisibles

- **Risques liés à la nature du sol et du sous-sol**

Risques liés au retrait-gonflement des argiles :

Dans la zone d'aléa fort inscrite sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite.

Dans la zone d'aléa faible à moyen, l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite, sauf à la condition de la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

Rappel du caractère de la zone :

La zone correspond à la partie plus récente du village. Elle s'organise principalement autour de la séquence Ouest de la rue de La Libération, autour de la rue Léon Jouhaux, de la rue de la Planchette, de la rue Jean Giono, et des rues qui desservent les secteurs pavillonnaires.

La zone comprend 3 sous-secteurs :

UBa, les secteurs pavillonnaires

UBb : l'entrée de villa depuis Rieux, rue de La Libération

UBc : les secteurs d'habitat intermédiaire ou collectif

Peuvent coexister dans la zone UB généralement en ordre discontinu de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante.

La zone UB comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen). On pourra se reporter à l'annexe II du présent règlement.

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article UB 2 :

Concernant la destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière

Concernant la destination « Habitation » :

- Excepté en UBc, les batteries de garages de plus de six unités, s'ils ne sont pas liés à une opération de construction à usage d'habitation
- Les habitations légères de loisirs (HLL)
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les habitations type yourte, tente, mobil home

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- Les constructions ayant fonction d'entrepôt
- Les établissements canins
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les postes de distribution de carburant

Concernant la destination «Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- L'exploitation de carrières

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les dépôts permanents de matériaux
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou de la gêne apportée à la circulation

ARTICLE UB 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumise à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles ne génèrent ni nuisance, ni gêne ni danger pour les habitants.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne génèrent pas plus de nuisance, gêne ou danger provoqué par ces installations.

ARTICLE UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGES

ARTICLE UB 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

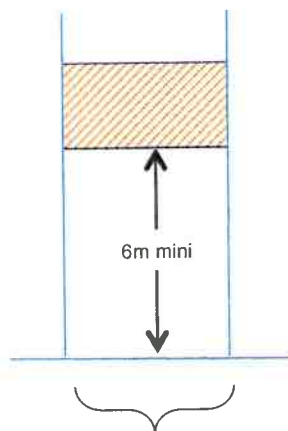
▪ Volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

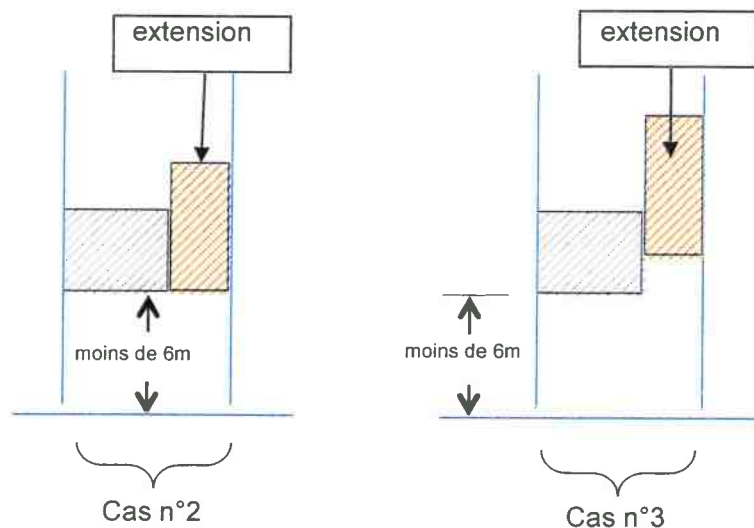
En sous-secteur UBa et UBb :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum par rapport à l'alignement sur rue (cas n°1).



Cas n°1

Dans le cas d'extension des constructions existantes implantées à moins de 6 m de retrait de l'alignement sur rue, l'extension est construite dans le prolongement au nu de la façade existante donnant sur la rue (cas n°2), ou à l'arrière de cette limite (cas n°3).



Pour toute construction existante en retrait de moins de 6 m de l'alignement sur rue, l'ajout, côté rue, d'un sas d'entrée formant véranda ou d'une véranda est admis. La façade donnant sur rue de cet ajout est implantée avec un retrait de 2 m ou plus à partir de l'alignement sur rue.

En sous-secteur UBc et UBd :

Les constructions doivent être implantées dans l'alignement des fronts existants.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative latérale (sur l'une des 2 limites, ou sur les 2),
- soit avec une marge de recul strict de 1,80 m par rapport à la limite séparative latérale,
- soit à 4 m ou plus de la limite séparative latérale.

Lorsqu'une implantation de mur est réalisée à 1,80 m de la limite séparative latérale, le percement d'une porte en rez-de-chaussée est possible dans ce mur.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

▪ **Emprise au sol**

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excèdera pas 15 m² pour chacun.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale d'un terrain inférieur ou égal à 500 m², 40% de la superficie totale d'un terrain supérieur à 500 m². Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'activités et aux équipements publics qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

Dans la mesure où il aurait déjà atteint ou dépassé l'emprise au sol fixée, un immeuble existant avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié, peut être réparé, aménagé ou agrandi dans la limite de 25 m² d'emprise au sol supplémentaire, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

▪ **Hauteur des constructions**

En sous-secteur UBa :

Seuls sont admis les gabarits :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage),

Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

Les constructions en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 4,50 mètres mesurée à l'acrotère.

En sous-secteur UBb et UBc :

Seuls sont admis les gabarits :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage),
- en R+1+Combles.

Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

Les constructions en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 7 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 13 m maximum.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est :

- pour les constructions en rez-de-chaussée, au maximum de 4,50 mètres mesurée à l'acrotère
- pour les constructions avec 1 étage, au maximum de 7,50 mètres mesurée à l'acrotère

Pour tous sous-secteurs :

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excèdera pas 3 mètres.

Nota : dans tous les cas ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE UB 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ Bâti

○ Type de bâtiment

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...)

○ Aspect des murs et des parois extérieures

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton coquille d'œuf, de ton rappelant la pierre calcaire, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- L'emploi, pour les ravalements ou les peintures des parois extérieures et des murs, de couleurs criardes ou primaires.
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief.

▪ Toiture

Pentes de toitures :

En sous-secteurs UBa et UBb :

Pour les constructions en R+Combles ou en R+Combles avec encuvement, les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 35° et 50°.

Pour les constructions en R+1+Combles, les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

En sous-secteurs UBc :

L'inclinaison des pentes de toiture n'est pas réglementée.

Pour tous les sous-secteurs :

Les pentes des petites constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être à pente unique comprises entre 12° et 30°. A moins de 30° de pente la couverture peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les petites constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale peuvent posséder un toit terrasse végétalisé ou non.

Les toitures terrasses et les toits mono-pente sont autorisés sur des extensions de maison existante dont la toiture est de type traditionnel à 2 pentes, à la condition que ces extensions soient contiguës à la construction principale et qu'elles n'aient pas l'une de leur façade donnant directement sur la rue.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

Couverture :

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques de terre cuite, en petites tuiles plates de terre cuite, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

En sous-secteurs UBc :

Les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

Ouvertures et éléments de toiture :

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés.

Les panneaux solaires placés en couverture sont autorisés.

▪ **Percements, fenêtres, portes, baies**

Non réglementé

▪ **Fermetures, volets traditionnels, volets roulants, stores**

Non réglementé

▪ **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

▪ Les clôtures

a/ généralités

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

b/ clôtures sur rue

En sous-secteurs UBa et UBb :

Les clôtures sont à réaliser à l'alignement sur la rue. Elles auront une hauteur comprise entre 1.20m et 1,60 m.

Elles peuvent être :

- en pierre ou en matériau d'aspect équivalent
- en brique ou en matériau d'aspect équivalent
- en béton blanc ou clair de finition très soignée
- recouvert d'enduit
- constituées d'une grille métallique doublées ou non d'une haie vive d'essence locale
- constituées d'un grillage métallique entre poteaux doublé obligatoirement d'une haie vive d'essence locale

Elles peuvent être maçonnées sur toute leur hauteur ou bien édifiées sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une clôture légère ayant la forme :

- d'une grille doublée ou non d'une haie vive
- d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive
- ou de lisses horizontales ou verticales dont la matière n'est pas réglementée, doublées ou non d'une haie vive

En sous-secteurs UBc :

Les clôtures sur rue ne sont pas réglementées.

c/ clôtures touchant un parc urbain

En sous-secteurs UBa :

Sur les limites séparatives touchant un parc urbain (limite de la zone Np ou de la zone Ne), les clôtures sont constituées :

- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé à l'intérieur du terrain d'une haie vive d'essence locale
- d'un mur de pierres ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, surmonté d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé à l'intérieur du terrain d'une haie vive d'essence locale

Nota : la hauteur du mur est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

▪ **Plantations**

Les terrains disposant de plus de 400 m² de surface libre de construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, noisetier, etc.).

▪ **traitement des espaces libres**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 35% de l'emprise totale du terrain inférieur ou égal à 500 m² qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.

Sur un terrain de plus de 500 m², au moins 45% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.

En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles sont interdits.

▪ **Eléments fonctionnels sur le terrain**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

ARTICLE UB 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement pour un véhicule aura une emprise minimale de 15 m² par véhicule. Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins et impérativement dans la propriété :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Au moins une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement (le carport n'est pas considéré comme une place couverte) ;
- au moins deux places non couvertes non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant ;
- au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m² par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- au moins 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher de la construction
- au moins une place de stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface d'une construction à usage de bureaux ou de services.

Pour les hôtels :

- au moins 1 place par chambre

Pour les constructions à usage de commerce :

- au moins 1 place par tranche de 5 m² de surface de plancher affecté à la surface de vente ou à la surface des salles de restauration

Pour les restaurants :

- au moins 1 place pour chaque table de restauration de 4 personnes.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques. accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Les accès nouvellement créés pour desservir un terrain ou les accès, sur emprise privée, voués à desservir une construction, auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

Les groupes de plus de deux stationnements de véhicule ou de plus de deux garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Sous-secteurs UBc : cette dernière disposition n'est pas obligatoire.

ARTICLE UB 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis et respecteront la réglementation en vigueur.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa fort ou dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux usées vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension...) les eaux pluviales devront être collectées dans le réseau collectif des eaux pluviales.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, un traitement à la parcelle est possible. Il respectera la réglementation en vigueur.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa fort ou dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un traitement à la parcelle, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche.

III- Electricité, téléphonie, communications électroniques

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les réseaux physiques des communications électroniques devront se faire par un branchement en sous-terrain.

ARTICLE UB 10 – Prévision des risques naturels prévisibles

▪ Risques liés à la nature du sol et du sous-sol

Risques liés au retrait-gonflement des argiles :

Dans la zone d'aléa fort inscrite sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite.

Dans la zone d'aléa faible à moyen, l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite, sauf à la condition de la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UP

Rappel du caractère de la zone :

La zone UP est une zone dédiée à la réalisation d'équipements et de bâtiments publics. Elle accueille le collège public René Cassin.

La zone UP comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen). On pourra se reporter à l'annexe II du présent règlement.

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article UP 2 :

Concernant la destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière

Concernant la destination « Habitation » :

- Les habitations non liées au gardiennage ou au fonctionnement des équipements
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- Les constructions ayant fonction d'entrepôt
- Les établissements canins
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les postes de distribution de carburant

Concernant la destination «Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- L'exploitation de carrières

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les dépôts permanents de matériaux

ARTICLE UP 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumise à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles ne génèrent ni nuisance, ni gêne ni danger pour les habitants.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne génèrent pas plus de nuisance, gêne ou danger provoqué par ces installations.

ARTICLE UP 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGES

ARTICLE UP 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ Volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur rue ou avec un retrait de 5 m minimum.

Lorsqu'il existe sur le terrain des constructions implantées à moins de 5 m de l'alignement, les nouvelles constructions pourront être édifiées dans la continuité des façades de ces constructions existantes.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative latérale (sur l'une des 2 limites, ou sur les 2),
- soit avec une marge de recul strict de 1,80 m par rapport à la limite séparative latérale,
- soit à 4 m ou plus de la limite séparative latérale.

L'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain n'est pas réglementée.

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

Non réglementé.

▪ **Emprise au sol**

Non réglementé.

▪ **Hauteur des constructions**

Les hauteurs des constructions seront limitées à 12 m à l'égout du toit.

Nota : dans tous les cas ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE UP 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ **Bâti**

- Type de bâtiment

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;

- Aspect des murs et des parois extérieurs

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...

- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés brutes de projection.

Les toitures, les murs, les ouvertures, les garages et les annexes ne sont pas réglementés.

▪ **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

▪ **Les clôtures**

Les clôtures ne sont pas réglementées.

▪ **Plantations**

Non réglementé.

▪ **traitement des espaces libres**

Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles sont interdits.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, noisetier, etc.).

▪ **Éléments fonctionnels sur le terrain**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

ARTICLE UP 7 – Stationnement

A moins d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

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

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

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

ARTICLE UP 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis et respecteront la réglementation en vigueur.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa fort ou dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux usées vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension...) les eaux pluviales devront être collectées dans le réseau collectif des eaux pluviales.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, un traitement à la parcelle est possible. Il respectera la réglementation en vigueur.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa fort ou dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un traitement à la parcelle, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche.

III- Electricité, téléphonie, communications électroniques

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et des réseaux physiques des communications électroniques devront se faire par un branchement en souterrain.

ARTICLE UA 10 – Prévision des risques naturels prévisibles

▪ Risques liés à la nature du sol et du sous-sol

Risques liés au retrait-gonflement des argiles :

Dans la zone d'aléa fort inscrite sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite.

Dans la zone d'aléa faible à moyen, l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite, sauf à la condition de la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UI

Rappel du caractère de la zone :

La zone UI correspond aux secteurs économiques existants situés le long de l'Oise, au Sud et à l'Est du territoire communal. Des parties de la zone UI sont soumises au risque naturel d'inondation de l'Oise. S'applique donc sur ces parties le PPRI Oise. D'autres parties sont soumises aux risques technologiques en rapport aux installations de la société HÜTTENES ALBERTUS à Pont-Sainte-Maxence. S'applique sur ces parties de zone un règlement PPRT. Enfin certains secteurs de la zone UI, touchés par les deux types de risques, naturels et technologiques, sont soumis à la fois au PPRT HÜTTENES ALBERTUS et au PPRI Oise.

Peuvent s'installer dans la zone UI artisans, services, commerces, équipements, bureaux, industries, ceci dans la limite des conditions des sous-secteurs soumis aux risques technologiques et/ou naturels (se reporter au PPRI Brenouille – Boran-sur-Oise et au PPRT Hüttenes Albertus joints en annexe du PLU).

La zone UI comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa faible à moyen). On pourra se reporter à l'annexe II du présent règlement.

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UI 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article UI 2 :

Concernant la destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière

Concernant la destination « Habitation » :

- Les constructions et installations à usage d'habitation
- Les habitations légères de loisirs (HLL)

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- Les hébergements hôteliers
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Le stationnement de caravanes et les mobil-homes.

ARTICLE UI 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- La reconstruction en cas de sinistre, au plus à égalité de surface de plancher.
- Les loges de gardiennage à condition qu'elles ne constituent pas de construction à usage d'habitation.

ARTICLE UI 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGES

ARTICLE UI 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

La prise en compte des règles du présent article ne dispense pas le pétitionnaire du respect du règlement du PPRI Brenouille – Boran-sur-Oise et du PPRT Hüttenes Albertus.

▪ Volumétrie des constructions

Non réglementé.

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception des postes de gardiennage, des dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, des équipements d'infrastructure, les constructions doivent être implantées en retrait avec une marge de recul de 8 m de la limite d'emprise de la voie.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du domaine ferroviaire (sauf prescriptions complémentaires des services compétents).

Pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, et qui ne respectent pas les règles d'implantation qui y sont définies, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement et au nu de la façade du bâti qui donne du côté de la voie publique.

Les dispositions ci-dessus concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, notamment pour les installations techniques.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être :

- implantées sur la limite séparative
- ou implantées avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres

Pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, et qui ne respectent pas les règles d'implantation énoncées ci-dessus en rapport aux limites séparatives, les modifications et extensions peuvent être autorisées dans la mesure où la distance par rapport aux limites séparatives n'est pas diminuée.

Aucune règle n'est imposée pour les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni aux équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

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

Non réglementé.

▪ **Emprise au sol**

Non réglementé.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

Un dépassement est autorisé pour les éléments techniques et fonctionnels et les silos.

Nota : la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures ni pour les équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

ARTICLE UI 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

La prise en compte des règles du présent article ne dispense pas le pétitionnaire du respect du règlement du PPRI Brenouille – Boran-sur-Oise et du PPRT Hüttenes Albertus.

▪ **Bâti**

Sont interdits :

- Les bardages en tôle galvanisée,
- Le parpaing brut et les éléments de construction qui ne sont pas destinés à être laissés apparents, mais recouverts par un enduit ou un bardage.

▪ **Toiture**

Non réglementé

▪ **Percements, fenêtres, portes, baies**

Non réglementé

▪ **Fermetures, volets traditionnels, volets roulants, stores**

Non réglementé

▪ **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

▪ **Les clôtures**

Les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, devront présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations arbustives, massifs).

Les grillages seront constitués de mailles rigides rectangulaires ou carrées de couleur verte, et montés sur des potelets de même couleur.

Les grilles ou grillages pourront être posés sur un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 60 centimètres.

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

▪ **Plantations et traitement des espaces libres**

L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées n'excèdera pas 50% des terrains restant libres de construction.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et notamment les marges de recul depuis la voie publique doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La constitution de rideaux de végétation sous forme de haie champêtre est requise sur la périphérie des parcelles afin de masquer les aires de stockage et les dépôts, dès lors qu'ils se trouvent vus depuis les voies publiques. On aura recours à des plantations d'arbres et d'arbustes fruitiers ou d'essences locales (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, bouleau, tilleul, marronnier, charme, etc.).

Les espaces libres non imperméabilisés seront constitués au minimum de 10% d'espaces verts.

▪ **Éléments fonctionnels sur le terrain**

Non réglementé.

ARTICLE UI 7 – Stationnement

Pour la zone UI, la prise en compte des règles ci-dessous ne dispense pas le pétitionnaire du respect des 2 règlements du PPRI Oise et du PPRT HÜTTENES ALBERTUS.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Industrie :

VL :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher

vélos et cycles :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher

Entrepôt :

VL :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 150 m² de surface de plancher

vélos et cycles :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 150 m² de surface de plancher

Bureau :

VL :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher

vélos et cycles :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher

Commerce :

VL :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 25 m² de surface de vente

vélos et cycles :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 25 m² de surface de vente

Restaurant :

VL :

- 1 place au minimum pour 10 m² de salle

vélos et cycles :

- 1 place au minimum pour 10 m² de salle

Artisanat :

VL :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher

vélos et cycles :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE UI 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure**

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

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

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

Les accès réservés aux véhicules doivent être aménagés de telle sorte qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise publique des voies. Ils doivent, de plus, être conçus et disposés de telle manière que le plus gros véhicule susceptible d'accéder à la parcelle puisse le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvres suffisantes doivent être aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

ARTICLE UI 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits, à l'exception des secteurs situés en zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et selon la réglementation en vigueur.

En zone d'assainissement non collectif, l'évacuation dans le milieu naturel est subordonnée :

- à un prétraitement approprié selon la réglementation en vigueur,
- à la réglementation propre au PPRI de l'Oise bief Brenouille – Boran-sur-Oise,
- et devra être réalisée à une distance minimale de 10 en aval de tout bâtiment (zone d'aléa faible à moyen sur la carte « retrait-gonflement des argiles »).

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension...) les eaux pluviales devront être collectées dans le réseau collectif des eaux pluviales, à l'exception des secteurs situés en zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement.

En cas de réseau pluvial insuffisant, ou si le terrain est situé en assainissement non collectif au zonage d'assainissement, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés, permettant le prétraitement et l'évacuation des eaux pluviales.

III- Electricité, téléphonie, communications électroniques

Sauf difficulté technique reconnue ou incompatibilité avec les règles ou les recommandations du PPR, la distribution de l'énergie électrique devra se faire par un branchement souterrain. Les dessertes en téléphonie et en communications électroniques seront assurées par un branchement souterrain.

ARTICLE UI 10 – Prévision des risques naturels prévisibles

▪ Risques liés à la nature du sol et du sous-sol

Risques liés au retrait-gonflement des argiles :

Dans la zone d'aléa faible à moyen inscrite sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite, sauf à la condition de la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

▪ Risques liés aux inondations

On se reportera au règlement du PPRI.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

Rappel du caractère de la zone :

La zone 1AU correspond à un secteur d'extension de constructions neuves situé en arrière de la salle Balavoine et des logements de la gendarmerie. Elle s'inscrit dans une démarche paysagère forte en continuité du parc de la Butte Ouest. La zone favorise la mixité des logements du point de vue de leur typologie avec de la maison individuel, de l'habitat intermédiaire et du petit collectif. En plus de l'habitat, peuvent y coexister des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant.

La zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3.1 du dossier)

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article 1AU 2 :

Concernant la destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière

Concernant la destination « Habitation » :

- Les habitations légères de loisirs (HLL)
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Pour les maisons individuelles, les garages et stationnement de véhicules en sous-sol sont interdits.
- Les habitations type yourte, tente, mobil home

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- Les constructions ayant fonction d'entrepôt
- Les établissements canins

- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les postes de distribution de carburant

Concernant la destination «Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- L'exploitation de carrières

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les dépôts permanents de matériaux
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou de la gêne apportée à la circulation

ARTICLE 1AU 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumise à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles ne génèrent ni nuisance, ni gêne ni danger pour les habitants.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne génèrent pas plus de nuisance, gêne ou danger provoqué par ces installations.

ARTICLE 1AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGES

ARTICLE 1AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en front de rue à l'alignement ou bien avec une marge de recul de 2 m minimum par rapport à l'alignement sur rue.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de la construction doit se faire soit à la limite séparative, soit à 1,80 m ou plus de cette limite. L'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain n'est pas réglementée.

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

Non réglementé.

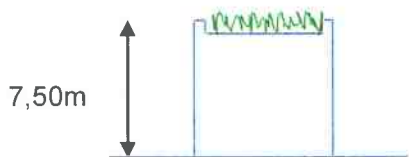
▪ **Emprise au sol**

Non réglementé.

▪ **Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage sont limitées à 13 m, avec autorisation de dépassement pour les éléments techniques ou fonctionnels.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises uniquement pour les constructions en rez-de-chaussée et les constructions en R+1. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 7,50 mètres mesurée à l'acrotère.



Concernant les abris de jardin, les abris pour vélos, les serres de jardin, leur hauteur mesurée à l'égout du toit n'excèdera pas 3 mètres.

Nota : La hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE 1AU 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ Bâti

○ Type de bâtiment

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Sont interdits :

- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...)

○ Aspect des murs et des parois extérieurs

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief.

▪ Toiture

Pentes de toitures et couvertures :

Elles ne sont pas réglementées ; cependant les combles à la Mansart sont interdits.

Ouvertures et éléments de toitures :

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

▪ Percements, fenêtres, portes, baies

Non réglementé

- **Fermetures, volets traditionnels, volets roulants, stores**

Non réglementé

- **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Les clôtures**

a/ généralités

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

b/ clôtures sur rue

Les clôtures sont à réaliser à l'alignement sur la rue. Elles auront une hauteur maximum de 2,20 m.

Elles peuvent être :

- en pierre ou en matériau d'aspect équivalent
- en brique ou en matériau d'aspect équivalent
- en béton blanc ou clair de finition très soignée
- recouvert d'enduit
- constituées d'une grille métallique
- constituées d'un grillage métallique entre poteaux doublé obligatoirement d'une haie vive d'essence locale

Elles peuvent être maçonnées sur toute leur hauteur ou bien être édifiées sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une clôture légère à claire vue ayant la forme :

- d'une grille doublée ou non d'une haie vive
- d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive
- ou de lisses horizontales ou verticales doublées ou non d'une haie vive, et dont la matière n'est pas réglementée

Les grilles et grillages des clôtures seront peints d'une teinte neutre (vert, gris, noir, marron...)

- **Plantations**

Les terrains disposant de plus de 400 m² de surface libre de construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, noisetier, etc.).

▪ **traitement des espaces libres**

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles sont interdits.

▪ **Eléments fonctionnels sur le terrain**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

ARTICLE 1AU 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

Pour les constructions à usage de bureaux :

- au moins 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les hôtels :

- au moins 1 place par chambre

Pour les constructions à usage de commerce :

- au moins 1 place par tranche de 5 m² de surface de plancher affecté à la surface de vente ou à la surface des salles de restauration

Pour les restaurants :

- au moins 1 place pour chaque table de restauration de 4 personnes.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

Les voiries de distribution interne à la zone sont inscrites dans le schéma de l'OAP.

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

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

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

ARTICLE 1AU 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis et respecteront la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension...) les eaux pluviales devront être collectées dans le réseau collectif des eaux pluviales.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, un traitement à la parcelle est possible. Il respectera la réglementation en vigueur.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

IV- Electricité, téléphonie, communications électroniques

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et des réseaux physiques des communications électroniques devront se faire par un branchement en sous-terrain.

ARTICLE 1AU 10 – Prévision des risques naturels prévisibles

- **Risques liés à la nature du sol et du sous-sol**

Risques liés au retrait-gonflement des argiles :

Dans la zone d'aléa faible à moyen inscrite sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite, sauf à la condition de la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU

Rappel du caractère de la zone :

La zone 2AU correspond à un secteur d'extension de constructions neuves dans un grand cœur d'îlot situé entre la rue de La Planchette et la rue Robert Guerlain. Comme pour la zone 1AU, la zone 2AU favorise la mixité typologie d'habitat avec de la maison individuel, de l'habitat intermédiaire et du petit collectif. En plus de l'habitat, peuvent y coexister des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant.

La zone 2AU comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort). On pourra se reporter à l'annexe II du présent règlement.

La zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3.1 du dossier)

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article 2AU 2 :

Concernant la destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière

Concernant la destination « Habitation » :

- Les habitations légères de loisirs (HLL)
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Pour les maisons individuelles, les garages et stationnement de véhicules en sous-sol
- Les habitations type yourte, tente, mobil home

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- Les constructions ayant fonction d'entrepôt
- Les établissements canins
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.

- Les postes de distribution de carburant

Concernant la destination «Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- L'exploitation de carrières

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les dépôts permanents de matériaux
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou de la gêne apportée à la circulation

ARTICLE 2AU 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumise à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles ne génèrent ni nuisance, ni gêne ni danger pour les habitants.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne génèrent pas plus de nuisance, gêne ou danger provoqué par ces installations.

ARTICLE 2AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGES

ARTICLE 2AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en front de rue à l'alignement ou bien avec une marge de recul de 2 m minimum par rapport à l'alignement sur rue.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de la construction doit se faire soit à la limite séparative, soit à 1,80 m ou plus de cette limite. L'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain n'est pas réglementée.

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

Non réglementé.

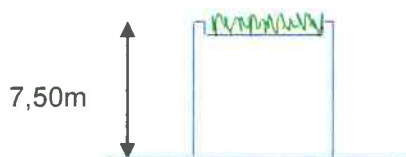
▪ **Emprise au sol**

Non réglementé.

▪ **Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage sont limitées à 13 m, avec autorisation de dépassement pour les éléments techniques ou fonctionnels.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises uniquement pour les constructions en rez-de-chaussée et les constructions en R+1. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 7,50 mètres mesurée à l'acrotère.



Concernant les abris de jardin, les abris pour vélos, les serres de jardin, leur hauteur mesurée à l'égout du toit n'excèdera pas 3 mètres.

Nota : La hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE 2AU 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ **Bâti**

○ Type de bâtiment

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Sont interdits :

- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...)

○ Aspect des murs et des parois extérieurs

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief.

▪ **Toiture**

Pentes de toitures et couvertures :

Elles ne sont pas réglementées ; cependant les combles à la Mansart sont interdits.

Ouvertures et éléments de toitures :

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

▪ **Percements, fenêtres, portes, baies**

Non réglementé

- **Fermetures, volets traditionnels, volets roulants, stores**

Non réglementé

- **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Les clôtures**

a/ généralités

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

b/ clôtures sur rue

Les clôtures sont à réaliser à l'alignement sur la rue. Elles auront une hauteur maximum de 2,20 m.

Elles peuvent être :

- en pierre ou en matériau d'aspect équivalent
- en brique ou en matériau d'aspect équivalent
- en béton blanc ou clair de finition très soignée
- recouvert d'enduit
- constituées d'une grille métallique
- constituées d'un grillage métallique entre poteaux doublé obligatoirement d'une haie vive d'essence locale

Elles peuvent être maçonnées sur toute leur hauteur ou bien être édifiées sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une clôture légère à claire vue ayant la forme :

- d'une grille doublée ou non d'une haie vive
- d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive
- ou de lisses horizontales ou verticales doublées ou non d'une haie vive, et dont la matière n'est pas réglementée

Les grilles et grillages des clôtures seront peints d'une teinte neutre (vert, gris, noir, marron...)

- **Plantations**

Les terrains disposant de plus de 400 m² de surface libre de construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, noisetier, etc.).

▪ **traitement des espaces libres**

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles sont interdits.

▪ **Eléments fonctionnels sur le terrain**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

ARTICLE 2AU 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

Pour les constructions à usage de bureaux :

- au moins 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les hôtels :

- au moins 1 place par chambre

Pour les constructions à usage de commerce :

- au moins 1 place par tranche de 5 m² de surface de plancher affecté à la surface de vente ou à la surface des salles de restauration

Pour les restaurants :

- au moins 1 place pour chaque table de restauration de 4 personnes.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

Les voiries de distribution interne à la zone sont inscrites dans le schéma de l'OAP.

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

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

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

ARTICLE 2AU 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis et respecteront la réglementation en vigueur.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux usées vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension...) les eaux pluviales devront être collectées dans le réseau collectif des eaux pluviales.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, un traitement à la parcelle est possible. Il respectera la réglementation en vigueur.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un traitement à la parcelle, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche.

V- Electricité, téléphonie, communications électroniques

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et des réseaux physiques des communications électroniques devront se faire par un branchement en souterrain.

ARTICLE 2AU 10 – Prévision des risques naturels prévisibles

▪ Risques liés à la nature du sol et du sous-sol

Risques liés au retrait-gonflement des argiles :

Dans la zone d'aléa faible à moyen inscrite sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite, sauf à la condition de la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone AUI

Rappel du caractère de la zone :

La zone AUI correspond à un secteur d'extension de la zone économique existante ; elle vient en compensation de la perte d'attractivité subie par la zone d'activités économiques de Brenouille grevée par les risques technologiques (explosion) de la société Hüttenes Albertus située à Pont-Sainte-Maxence sur un terrain qui jouxte la limite communale.

La zone AUI comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa faible à moyen). On pourra se reporter à l'annexe II du présent règlement.

La zone AUI est régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3.3 du dossier de PLU)

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUI 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article AUI 2 :

Concernant la destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière

Concernant la destination « Habitation » :

- Les constructions et installations à usage d'habitation
- Les habitations légères de loisirs (HLL)

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Le stationnement de caravanes et les mobil-homes.

ARTICLE AUI 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- La reconstruction en cas de sinistre, au plus à égalité de surface de plancher.
- Les loges de gardiennage à condition qu'elles ne constituent pas de construction à usage d'habitation.

ARTICLE AUI 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGES

ARTICLE AUI 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ Volumétrie des constructions

Non réglementé.

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à l'OAP de la zone.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'alignement sur la voie.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m du domaine ferroviaire (sauf prescriptions complémentaires des services compétents).

Les dispositions ci-dessus concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, notamment pour les installations techniques.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être :

- implantées sur la limite séparative
- ou implantées avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres

Aucune règle n'est imposée pour les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni aux équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

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

Non réglementé.

▪ **Emprise au sol**

Non réglementé.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Un dépassement est autorisé pour les éléments techniques et fonctionnels.

Nota : la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures ni pour les équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

ARTICLE AUI 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ **Bâti**

Sont interdits :

- Les bardages en tôle galvanisée,
- Le parpaing brut et les éléments de construction qui ne sont pas destinés à être laissés apparents, mais recouverts par un enduit ou un bardage.

▪ **Toiture**

Non réglementé

▪ **Percements, fenêtres, portes, baies**

Non réglementé

▪ **Fermetures, volets traditionnels, volets roulants, stores**

Non réglementé

▪ **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE AUI 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

▪ **Les clôtures**

La clôture route des Ageux :

La clôture donnant sur la route des Ageux peut être implantée soit à l'alignement de la voie soit en retrait de 5 m depuis l'alignement. Elle sera constituée de mailles rigides rectangulaires ou carrées de couleur verte, et montés sur des potelets de même couleur.

Les autres clôtures :

Les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, devront présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations arbustives, massifs).

Les grillages seront constitués de mailles rigides rectangulaires ou carrées de couleur verte, et montés sur des potelets de même couleur.

Les grilles ou grillages pourront être posés sur un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 60 centimètres.

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

▪ **Plantations et traitement des espaces libres**

Marge de recul de 5 m (voir OAP) :

L'espace libre correspondant à la marge de recul de 5 mètres depuis la voie publique doit faire l'objet d'un traitement paysager. On aura recours à des plantations d'arbres et d'arbustes fruitiers ou d'essences locales (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, bouleau, tilleul, marronnier, charme, etc.). Les arbres de haute tige sont interdits.

Marge de recul de 15 m (voir OAP) :

L'espace libre correspondant à la marge de recul de 15 mètres depuis le domaine ferroviaire doit faire l'objet d'un traitement paysager : massif floral, massif végétal, surface enherbée, gazon. En cas de plantations, on aura recours à des arbres et arbustes fruitiers ou d'essences locales (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, bouleau, tilleul, marronnier, charme, etc.). Les arbres de haute tige sont interdits.

L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées n'excèdera pas 50% des terrains restant libres de construction.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La constitution de rideaux de végétation sous forme de haie champêtre est requise sur la périphérie des parcelles afin de masquer les aires de stockage et les dépôts, dès lors qu'ils se trouvent vus depuis les voies publiques. On aura recours à des plantations d'arbres et d'arbustes fruitiers ou d'essences locales (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, bouleau, tilleul, marronnier, charme, etc.).

Les espaces libres non imperméabilisés seront constitués au minimum de 10% d'espaces verts.

▪ **Éléments fonctionnels sur le terrain**

Non réglementé.

ARTICLE AUI 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Industrie :

VL :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher

vélos et cycles :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher

Entrepôt :

VL :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 150 m² de surface de plancher

vélos et cycles :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 150 m² de surface de plancher

Bureau :

VL :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher

vélos et cycles :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher

Commerce :

VL :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 25 m² de surface de vente

vélos et cycles :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 25 m² de surface de vente

Restaurant :

VL :

- 1 place au minimum pour 10 m² de salle

vélos et cycles :

- 1 place au minimum pour 10 m² de salle

Artisanat :

VL :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher

vélos et cycles :

- 1 place de stationnement au minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher

Hébergement hôtelier :

VL :

- 1 place de stationnement au minimum par chambre

vélos et cycles :

- 1 place de stationnement au minimum par chambre

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUI 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

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

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

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

Les accès réservés aux véhicules doivent être aménagés de telle sorte qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise publique des voies. Ils doivent, de plus, être conçus et disposés de telle manière que le plus gros véhicule susceptible d'accéder à la parcelle puisse le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvres suffisantes doivent être aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

ARTICLE AUI 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits, à l'exception des secteurs situés en zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et selon la réglementation en vigueur.

En zone d'assainissement non collectif, l'évacuation dans le milieu naturel est subordonnée :

- à un prétraitement approprié selon la réglementation en vigueur,

- à la réglementation propre au PPRI de l'Oise bief Brenouille – Boran-sur-Oise,
 - et devra être réalisée à une distance minimale de 10 en aval de tout bâtiment (zone d'aléa faible à moyen sur la carte « retrait-gonflement des argiles »).
- Eaux pluviales :
- Pour tout nouveau projet (construction, extension...) les eaux pluviales devront être collectées dans le réseau collectif des eaux pluviales, à l'exception des secteurs situés en zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement.
- En cas de réseau pluvial insuffisant, ou si le terrain est situé en assainissement non collectif au zonage d'assainissement, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés, permettant le prétraitement et l'évacuation des eaux pluviales.

III- Electricité, téléphonie, communications électroniques

Sauf difficulté technique reconnue ou incompatibilité avec les règles ou les recommandations du PPR, la distribution de l'énergie électrique devra se faire par un branchement souterrain. Les dessertes en téléphonie et en communications électroniques seront assurées par un branchement souterrain.

ARTICLE AUI 10 – Prévision des risques naturels prévisibles

▪ Risques liés à la nature du sol et du sous-sol

Risques liés au retrait-gonflement des argiles :

Dans la zone d'aléa faible à moyen inscrite sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite, sauf à la condition de la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone A

Rappel du caractère de la zone :

C'est principalement une zone agricole non équipée, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Des parties de la zone A sont soumises au risque naturel d'inondation de l'Oise. S'applique donc sur ces parties le PPRI Oise (se reporter au PPRI Brenouille – Boran-sur-Oise joint en annexe du PLU).

La zone A comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen). On se reportera à l'annexe II du présent règlement.

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article A 2 :

Concernant la destination « Habitation » :

- Les constructions et installations à usage d'habitation
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- Les établissements canins
- Les parcs d'attraction
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les postes de distribution de carburant

Concernant la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- Les bureaux

- L'ouverture de carrières

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les groupes de garages
- Le stationnement des véhicules en sous-sol
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés et nécessaires à une construction autorisée ou non liés et nécessaires à l'exploitation agricole

ARTICLE A 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumise à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières :

Concernant la destination « Habitation » :

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole ; ces habitations autorisées ne seront pas de type yourte, tente, mobil home.
- Les garages de véhicules légers lorsque ces garages sont liés à la construction d'une habitation autorisée ; ils sont limités aux emplacements de 4 véhicules légers

Concernant la destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole

Concernant la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les travaux d'endiguement ou de remblaiement dans un but de protection contre les risques d'inondation ou de ravinement
- La réfection ou la réparation des constructions existantes avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, si elles conservent la même destination d'occupation
- La reconstruction à l'identique et à égalité de surface de plancher des constructions existantes en cas de sinistre

ARTICLE A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGES

ARTICLE A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ **Volumétrie des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments agricoles autorisés seront implantés de manière à optimiser leur intégration dans le site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois, plutôt qu'au milieu des champs).

Excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les autres constructions autorisées devront être implantées en retrait d'au minimum 20 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du domaine ferroviaire (sauf prescriptions complémentaires des services compétents).

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions autorisées sont édifiées avec une marge de recul de 10 m minimum.

Les constructions de plus de 20 m² doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 m par rapport aux espaces boisés classés.

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

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

▪ **Emprise au sol**

Non réglementé.

Cependant, l'emprise au sol des annexes aux habitations autorisées telles qu'abris de jardin, abris pour vélos et serres de jardin n'excèdera pas 15 m² pour chacune.

▪ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 14 mètres au faîtage.

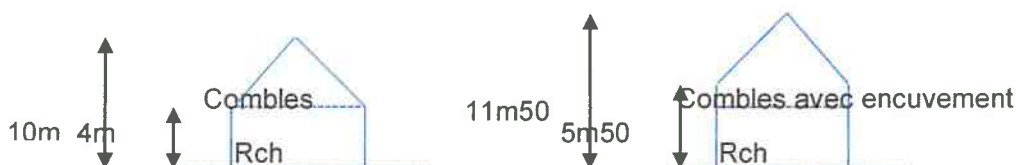
Les toitures en terrasses végétalisées sont admises. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 4,50 mètres mesurée à l'acrotère.

Règles de hauteur pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Seuls les gabarits en R+Combles et en rez-de-chaussée avec un demi-étage (combles avec encuvement) sont admis.

Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

Les constructions en rez-de-chaussée avec un demi-étage (combles avec encuvement) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.



Les toitures en terrasses végétalisées sont admises. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 4,50 mètres mesurée à l'acrotère.



Concernant les abris de jardin, les abris pour vélos, les serres de jardin, et les garages pour le stationnement des véhicules, leur hauteur mesurée à l'égout du toit n'excèdera pas 3 mètres.

Nota : La hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE A 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

- **Bâti**

- Type de bâtiment

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...)

- Aspect des murs et des parois extérieures

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

De manière générale, toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin.

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton coquille d'œuf, de ton rappelant la pierre calcaire, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite.

Pour les constructions autres que les constructions d'habitation, les bardages en aciers pré-laqués, le béton banché et les plaques en béton de cailloux lavés sont autorisés.

Pour les constructions autres que d'habitation, Les bardages bois, les bardages en aciers pré-laqués, le béton banché et les plaques en béton de cailloux lavés sont autorisés.

Sont interdits :

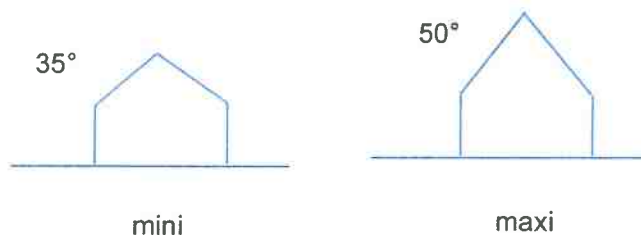
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- L'emploi, pour les ravalements ou les peinture des parois extérieures et des murs, de couleurs criardes ou primaires.
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief.

CAS D'UNE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

▪ Toiture

Pentes de toitures :

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes d'inclinaison comprise entre 35° et 50°.



Les pentes des petites constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être à pente unique comprises entre 12° et 30°. A moins de 30° de pente la couverture peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les petites constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale peuvent posséder un toit terrasse végétalisé ou non.

Les toitures terrasses et les toits mono-pente sont autorisés sur des extensions de maison existante dont la toiture est de type traditionnel à 2 pentes, à la condition que ces extensions soient contiguës à la construction principale et qu'elles n'aient pas l'une de leur façade donnant directement sur la rue.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°. La couverture des vérandas est obligatoirement en verre.

Couvertures :

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques de terre cuite, en petites tuiles plates de terre cuite, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

Ouvertures et éléments de toitures :

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés. Leurs largeurs sont limitées à 1,00 m, sinon ils seront dédoublés.

▪ Percements, fenêtres, portes, baies

Non réglementé

▪ Fermetures, volets traditionnels, volets roulants, stores

Non réglementé

- **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

CAS DES AUTRES CONSTRUCTIONS

- **Toiture**

Pentes de toitures :

Les toitures des constructions pourront avoir une pente simple ou à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons ; ces pentes seront d'inclinaison comprise entre 12° et 35°.

Si le bâtiment à construire est épais de plus de 12 m (largeur en pignon ou largeur du petit côté), alors le toit est à deux pentes symétriques d'égales d'inclinaisons comprises entre 12° et 30°.

Couvertures :

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques, en petites tuiles plates, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

La réfection des couvertures se fera à l'identique sauf pour celles en bardeaux bitumeux, en tôle brute ou galvanisée.

L'emploi de tôle pré-patinée ou peinte en usine, et l'emploi de tôle en fibrociment sont admis.

L'emploi de tôle brute ou galvanisée est interdit.

Ouvertures en toiture :

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

- **Percements, fenêtres, portes, baies**

Non réglementé

- **Fermetures, volets traditionnels, volets roulants, stores**

Non réglementé

- **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

▪ Les clôtures

CAS D'UNE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Les clôtures maçonnées sont limitées à une hauteur de 30cm.

Les clôtures devront être sobres, présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale.

CAS D'UNE AUTRE CONSTRUCTION

Les clôtures devront être sobres, présenter une simplicité d'aspect.

▪ Plantations

L'implantation des nouvelles constructions et installations doit se faire de manière à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité qui existent sur le terrain.

▪ traitement des espaces libres

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles sont interdits.

▪ Eléments fonctionnels sur le terrain

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

Pour les maisons, l'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

ARTICLE A 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ou doivent être liés aux activités de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés aux constructions ou installations futures.

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

Les groupes de plus de deux stationnements de véhicule ou de plus de deux garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE A 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I- Eau potable

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être, soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

II- Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle génératrice d'eaux usées doit les traiter à la parcelle par système d'assainissement individuel autonome ou se raccorder au réseau d'assainissement collectif, lorsque ce réseau est facilement accessible et de caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis et respecteront la réglementation en vigueur.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa fort ou dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux usées vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa fort ou dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un traitement à la parcelle, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche.

III- Electricité, téléphonie, communications électroniques

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et des réseaux physiques des communications électroniques devront se faire par un branchement en souterrain.

ARTICLE A 10 – Prévision des risques naturels prévisibles

▪ **Risques liés à la nature du sol et du sous-sol**

Risques liés au retrait-gonflement des argiles :

Dans la zone d'aléa fort inscrite sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite.

Dans la zone d'aléa faible à moyen, l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite, sauf à la condition de la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Chapitre I - dispositions applicables à la zone N

Rappel du caractère de la zone :

C'est une zone naturelle caractérisée par ses qualités paysagères, la qualité de ses sites, de ses boisements et de ses forêts, et son intérêt écologique ; elle peut comprendre des petits secteurs agricoles parfaitement insérés dans le milieu naturel et des secteurs à vocation arboricole.

Elle comprend aussi des secteurs de risques (inondations, coulées de boues, etc.) et de nuisances inhérents aux milieux. Elle inclut les zones inondables qui longent l'Oise et notamment le chemin de halage.

Elle inclut les bois de la Montagne de Roc, les boisements qui accompagnent le ruisseau des Champs Baron, et le rue de Popincourt, et quelques boisements qui parsèment le grand secteur de la vallée à L'est du territoire. Elle inclut les parcs urbains.

Des parties de la zone N sont soumises au risque naturel d'inondation de l'Oise. S'applique donc sur ces parties le PPRI Oise (se reporter au PPRI Brenouille – Boran-sur-Oise joint en annexe du PLU).

La zone N comprend des secteurs de risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen). On pourra se reporter à l'annexe II du présent règlement.

La zone N comprend 4 sous-secteurs :

- Un sous-secteur Nj : ce sont des fonds de jardin situés dans le bourg, en pied de talus soumis à des risques d'éboulement, ou bien soumis à des risques d'inondation ou de rétention d'eau, rue Robert Guerlain.
- Un sous-secteur Ne correspondant à un parc urbain en accompagnement de 1AU, et pouvant accueillir un cimetière et des équipements publics.
- Un sous-secteur Np correspondant aux différents parcs urbains.
- Un sous-secteur Nce correspondant au corridor biologique et passage de grands animaux.

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article N 2 :

Concernant la destination « Habitation » :

- Les constructions et installations à usage d'habitation

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- Les établissements canins
- Les parcs d'attraction
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les postes de distribution de carburant

Concernant la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles et d'entrepôt
- Les bureaux
- L'ouverture de carrières

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- Les garages des véhicules ou engins qui n'ont pas d'usage agricole
- Les caravanes
- Les constructions type yourte, tente, mobil home
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés et nécessaires à une construction autorisée ou non liés et nécessaires à l'exploitation agricole
- Toutes installations ou constructions sur les terrains traversés par une canalisation de gaz, exception faite pour les équipements, installations et constructions en rapport avec l'exploitation du transport de gaz.

En sous-secteur Nce :

- Toutes constructions
- L'édification de clôtures

ARTICLE N 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumise à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières :

Concernant la destination « Habitation » :

- Une extension à l'habitation principale existante avant la mise en vigueur de la Modification n°1. Cette extension est nécessairement contiguë à l'habitation et limitée à une surface de plancher de 20 m².

En sous-secteur Nj :

- uniquement les annexes à l'habitation suivantes : les abris de jardin, les serres de jardin, les locaux pour vélos

Concernant la destination « Exploitation agricole et forestière » :

- L'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés au pâturage, à la condition que leur emprise au sol soit limitée à 50m² et à condition que ces abris soient fermés sur trois côtés au maximum

Concernant la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En sous-secteur Np :

- les constructions et installations correspondant à des équipements publics communaux ou départementaux

En sous-secteur Ne :

- les constructions, aménagements et installations correspondant à des équipements publics communaux ou départementaux
- les constructions, aménagements et installations liés au fonctionnement du cimetière.

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les travaux d'endiguement ou de remblaiement dans un but de protection contre les risques d'inondation ou de ravinement
- La réfection ou la réparation des constructions existantes avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, si elles conservent la même destination d'occupation
- La reconstruction à l'identique et à égalité de surface de plancher des constructions existantes en cas de sinistre

ARTICLE N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGES

ARTICLE N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ **Volumétrie des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les autres constructions autorisées devront être implantées en retrait d'au minimum 5 m par rapport à l'alignement sur voie publique. Pour les terrains situés à l'intersection de routes ou de voies, le retrait minimal est porté à 10m.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m du domaine ferroviaire (sauf prescriptions complémentaires des services compétents).

En sous-secteurs Np et Ne :

Les constructions et installations correspondant à des équipements publics communaux ou départementaux peuvent être implantées à l'alignement sur rue ou en retrait d'au minimum 1m.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions autorisées sont édifiées avec une marge de recul de 5 m minimum.

Les constructions autorisées de plus de 20 m² doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 m par rapport aux espaces boisés classés.

En sous-secteur Nj :

Les constructions autorisées (abris de jardin, serres de jardin et locaux pour vélos) peuvent être construites sur la limite séparative ou en retrait d'au minimum 2m.

En sous-secteurs Np et Ne :

Les constructions et installations correspondant à des équipements publics communaux ou départementaux peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

- **Emprise au sol**

A l'exception des constructions existantes et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées est limitée à 50 m².

En sous-secteur Nj :

Les constructions autorisées (abris de jardin, serres de jardin et locaux pour vélos) auront une emprise au sol maximum de 15 m².

En sous-secteur Np et Ne :

L'emprise au sol des constructions et installations correspondant à des équipements publics communaux ou départementaux n'est pas réglementée.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

Les toitures en terrasses végétalisées sont admises. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 3,50 mètres mesurée à l'acrotère.

En sous-secteur Nj :

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excèdera pas 3 mètres.

En sous-secteur Np et Ne :

La hauteur absolue des constructions et installations correspondant à des équipements publics communaux ou départementaux n'excèdera pas 15 m.

Le dépassement de cette hauteur peut être accordé pour des éléments techniques et fonctionnels.

Nota : La hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE N 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

- **Bâti**

- Type de bâtiment

Sont interdits :

- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...)

- Aspect des murs et des parois extérieurs

Les abris pour animaux auront un aspect bois naturel ou lasuré et posséderont une couverture d'une teinte unique de ton neutre (brun, brun rouge, gris foncé).

Les bardages en aciers pré-laqués sont autorisés.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- L'emploi, pour les ravalements ou les peintures des parois extérieures et des murs, de couleurs criardes ou primaires.
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés brutes de projection.

▪ Toiture

Pentes de toitures :

Les toitures des constructions ayant une largeur inférieure à 6 mètres pourront avoir une pente simple comprise entre 12° et 30° ou deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Pour les constructions ayant une largeur supérieure à 6 m la toiture aura deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 12° et 30°.

En sous-secteur Np et Ne :

Non réglementé.

Couvertures :

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques, en petites tuiles plates, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

A moins de 30° de pente; le toit peut être en zinc ou en matériau d'aspect similaire. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

La réfection des couvertures se fera à l'identique sauf pour celles en bardeaux bitumeux, en tôle brute ou galvanisée.

L'emploi de tôle brute ou galvanisée est interdit.

En sous-secteur Np et Ne :

Non réglementé.

Ouvertures en toiture :

Les lucarnes sont interdites.

▪ Percements, fenêtres, portes, baies

Non réglementé

- **Fermetures, volets traditionnels, volets roulants, stores**

Non réglementé

- **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Les clôtures**

Non réglementées.

En sous-secteur Nce :

L'édification de clôtures est interdite.

- **Plantations**

L'implantation des nouvelles constructions et installations doit se faire de manière à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité qui existent sur le terrain.

Dans les secteurs affectés en Espaces Boisés Classés, sont interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Éléments fonctionnels sur le terrain**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

ARTICLE N 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En sous-secteurs Np et Ne :

Non réglementé.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ou doivent être liés aux activités de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés aux constructions ou installations futures.

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

ARTICLE N 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être, soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

II- Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle génératrice d'eaux usées doit les traiter à la parcelle par système d'assainissement individuel autonome ou se raccorder au réseau d'assainissement collectif, lorsque ce réseau est facilement accessible et de caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis et respecteront la réglementation en vigueur.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa fort ou dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux usées vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle. Leur évacuation dans le milieu naturel respectera la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction située dans la zone d'aléa fort ou dans la zone d'aléa faible à moyen, inscrites sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela est praticable et avec l'autorisation du gestionnaire du réseau. Dans l'éventualité d'un traitement à la parcelle, l'évacuation devra être réalisée à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche.

III- Electricité, téléphonie, communications électroniques

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et des réseaux physiques des communications électroniques devront se faire par un branchement en souterrain.

ARTICLE N 10 – Prévision des risques naturels prévisibles

▪ Risques liés à la nature du sol et du sous-sol

Risques liés au retrait-gonflement des argiles :

Dans la zone d'aléa fort inscrite sur la carte « retrait-gonflement des argiles » (annexe II du présent règlement), l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite.

Dans la zone d'aléa faible à moyen, l'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite, sauf à la condition de la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

ANNEXE I

REGLEMENTATION

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Le présent règlement s'applique à la commune de dans les zones exposées au risque retrait-gonflement des argiles lié à la sécheresse et transcrites sur les documents graphiques annexés au présent règlement et sur les couches géoréférencées.

Article 2 : Le plan de zonage intégré au PPRN délimite deux zones exposées aux risques en fonction du niveau de l'aléa : un aléa fort (zone B1) et un aléa faible à moyen (zone B2).

Article 3 : Lorsque ce règlement impose des investigations afin de réduire les risques et des travaux éventuellement nécessaires pour garantir la stabilité des terrains, ceux-ci sont menés par un bureau d'études ou un expert agréé capable de maîtriser les techniques permettant d'appréhender le comportement des sols, et en cas d'intervention, ayant la connaissance approfondie des procédés de confortement dans le domaine du génie civil.

Article 4 : Les dispositions de ce règlement ne s'appliquent pas si l'absence d'argile sur la surface emprise plus 20 mètres est démontrée. Seul un bureau d'études ou un expert agréé tel que défini à l'article 3, sera en mesure de préciser ce point et en attestera par écrit.

Article 5 : Au sens de ce règlement, sont considérés comme projets nouveaux tous les travaux qui ne concernent pas les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan de Prévention des Risques. Par exceptions, sont considérés comme projets nouveaux les reconstructions après sinistre et les travaux sur les constructions existantes entraînant une augmentation de l'emprise au sol, à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques ou une surélévation avec création d'au moins un niveau supplémentaire.

Article 6 : Tout projet nouveau tels que défini à l'article 5 nécessite des études géotechniques ayant pour objectif de connaître la nature du sol et de pouvoir assurer la stabilité des bâtiments. Dans tous les cas, les études et travaux que le projet nécessite ne doivent pas mettre en péril la stabilité des édifices se trouvant à proximité. Seul un bureau d'études ou un expert agréé tel que défini à l'article 3 sera en mesure de préciser ce point et en attestera par écrit.

Article 7 : Toute construction jugée entre les deux zones se verra appliquer le règlement le plus contraignant.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVEAUX PROJETS

SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B1 » SOUMISE À UN ALÉA FORT

Article 8 : L'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite.

Article 9 : L'installation d'une source de chaleur (chaudières ou autres) le long des murs périphériques du sous-sol est interdite.

Article 10 : Pour les projets nouveaux de maisons individuelles, la dispense d'études géotechniques telles que définies à l'article 6 est autorisée, à condition de respecter l'application des dispositions définies aux articles 8 à 9 et 11 à 17 et dans le respect des articles du titre IV.

Article 11 : Une profondeur minimale de 1,20 mètres est obligatoire pour l'ancrage des fondations, à l'exception de croiser des terrains rocheux indifférents à la présence d'eau à une profondeur inférieure.

Article 12 : Pour les terrains en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblai, un ancrage des fondations plus profond à l'aval qu'à l'amont, est obligatoire.

Article 13 : Des fondations continues, armées et bétonnées sont obligatoires.

Article 14 : Une désolidarisation et la réalisation d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction entre les parties de bâtiments fondées de façon différente et inclinées à être soumises à des tassements différentiels, est obligatoire.

Article 15 : Dans les murs porteurs, un chaînage horizontal et vertical liaisonné est obligatoire.

Article 16 : Il est obligatoire d'assurer la mise hors gel du radier si le plancher est réalisé directement dessus. Au cas où le plancher serait constitué d'un dallage sur terre-plein, il doit être fabriqué en béton armé après la mise en place d'une couche de forme en matériaux pour améliorer la portance du sol support. Seront privilégiés les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total.

Article 17 : L'évacuation des eaux usées et pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela sera praticable et avec l'autorisation du gestionnaire de réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée si possible à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B2 » SOUMISE À UN ALÉA FAIBLE À MOYEN

Article 18 : L'exécution d'un sous-sol partiel est interdite sous la construction d'un bâtiment, sauf la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

Article 19 : L'installation d'une source de chaleur (chaudière ou autres) le long des murs périphériques d'un sous-sol est interdite, sauf mise en œuvre d'un procédé spécifique d'isolation des murs.

Article 20 : Pour les maisons individuelles, la dispense d'études géotechniques telles que définies à l'article 6 est autorisée, à condition de respecter l'application des dispositions définies aux articles 18 à 19 et 21 à 27.

Article 21 : Une profondeur minimale de 0,80 mètres est obligatoire pour l'ancrage des fondations, à l'exception de croiser des terrains rocheux indifférents à la présence d'eau à une profondeur inférieure.

Article 22 : Pour les terrains en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblai, un ancrage des fondations plus profond à l'aval qu'à l'amont, est obligatoire.

Article 23 : Des fondations continues, armées et bétonnées sont obligatoires.

Article 24 : Une désolidarisation et la réalisation d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction entre les parties de bâtiments fondées de façon différente et inclinées à être soumises à des tassements différentiels, est obligatoire.

Article 25 : Dans les murs porteurs, un chaînage horizontal et vertical liaisonné est obligatoire.

Article 26 : Il est obligatoire d'assurer la mise hors gel du radier si le plancher est réalisé directement dessus. Au cas où le plancher serait constitué d'un dallage sur terre-plein, il doit être fabriqué en béton armé après la mise en place d'une couche de forme en matériaux pour améliorer la portance du sol support. Seront privilégiés les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total.

Article 27 : L'évacuation des eaux usées et pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela sera praticable et avec l'autorisation du gestionnaire de réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée à l'aval du bâtiment et à une distance minimale de 10 m de tout bâtiment.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS EXISTANTS À LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B1 » SOUMISE À UN ALÉA FORT

Article 28 : Les travaux sur les constructions existantes sont autorisés sur l'ensemble du territoire des communes concernées par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse.

Article 29 : La mise en œuvre d'un dispositif qui collecte les eaux pluviales au voisinage de la construction et les évacue à plus de 1,50 m de tout bâtiment est obligatoire, uniquement pour les propriétaires des biens de type maisons individuelles et dans un délai de 5 ans. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche et le surplus évacué à 1,50 m minimum de tout bâtiment.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B2 » SOUMISE À UN ALÉA FAIBLE À MOYEN

Article 30 : Les travaux sur les constructions existantes sont autorisés sur l'ensemble du territoire des communes concernées par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse.

TITRE IV : MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Article 31 : En zones B1 et B2 le puisage de l'eau dans un puits situé à moins de 10 mètres d'un bâtiment existant est interdit lorsque le niveau d'eau se trouve à moins de 10 mètres de profondeur, entre mai et octobre.

Article 32 : La dispense de l'application des mesures définies aux articles 33 à 36 est autorisée dans la situation où une étude géotechnique, définie telle que l'article 3, justifie que le bon dimensionnement des fondations suffira à éviter les désordres liés aux aménagements au voisinage du bâti.

Article 33 : L'élagage périodique (tous les 3 ans au minimum) de tous les arbres ou arbustes implantés à une distance inférieure à leur hauteur à maturité de toute maison individuelle est obligatoire en zone B1 et recommandé en zone B2, sauf la pose d'un écran anti-racine à une profondeur de 2 mètres minimum entre les deux.

Article 34 : En zones B1 et B2, la distance de 10 mètres au minimum entre tout nouveau puits à usage domestique et bâtiment est obligatoire et applicable sans délai.

Article 35 : En zones B1 et B2, l'utilisation de matériel étanche (raccords souples notamment) en cas de remplacement de canalisations pour l'évacuation des eaux usées et/ou pluviales est obligatoire et applicable immédiatement.

Article 36 : En zones B1 et B2, une étude géotechnique, telle que définie à l'article 3, précédant tous types de travaux de déblais ou de remblais pouvant affecter la profondeur d'encastrement des fondations est obligatoire et applicable sans délai, afin de ne pas aggraver la vulnérabilité du bâti.

RECOMMANDATIONS

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVEAUX PROJETS

Article 1 : Toute plantation d'arbre ou d'arbuste est déconseillée à une distance de tout bâtiment existant ou du projet inférieure à leur hauteur de maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'un écran anti-racines à une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et la construction.

Article 2 : Pour toute plantation existante, il est recommandé la mise en place d'un écran anti-racines à une profondeur minimale de 2 mètres entre la plantation et les constructions ou, à défaut, leur arrachage.

Article 3 : La mise en place des mécanismes garantissant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales est recommandée (par exemple, raccords souples).

Article 4 : Un système d'évacuation de type caniveau qui collecte et évacue les eaux pluviales et de ruissellement à une distance minimale de 1,50 m de toute construction est recommandé. Le potentiel stockage de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein évacué à une distance minimale de 1,50 m de tout bâtiment.

Article 5 : Un mécanisme de drainage périphérique disposé à une distance minimale de 2 m du bâtiment est recommandé, afin de capter les éventuels écoulements de faibles profondeurs.

Article 6 : Un dispositif contrant l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) large de 1,50 m au minimum et disposé autour du bâtiment est recommandé, sauf pour les parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu.

Article 7 : Un délai d'un an est recommandé entre l'arrachage des arbres et arbustes situés dans la zone d'emprise du projet et le démarrage des travaux pour un retour à l'équilibre de l'état hydrique du sol, particulièrement quand le déboisement concerne les grands arbres ou leur grand nombre (plus de 5).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS EXISTANTS À LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Article 8 : Pour les propriétaires de maisons individuelles, il est recommandé de réaliser une terrasse ou de mettre en place une géomembrane enterrée d'une largeur minimale de 1,50 m sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu. Ce dispositif sert à lutter contre l'évaporation de l'eau contenue dans les sols et par conséquent, contre le retrait des argiles.

Article 9 : Pour les propriétaires des biens de types maisons individuelles, un dispositif qui collecte les eaux pluviales au voisinage de la construction et les évacue à plus de 1,50 m de tout bâtiment est recommandé. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche et le surplus évacué à 1,50 m minimum de tout bâtiment.

Article 10 : Pour les propriétaires de maisons individuelles, il est recommandé de raccorder les canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est autorisé par le gestionnaire du réseau. A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et des bâtiments ainsi que des limites de parcelle.

TITRE III : MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Article 11 : En zones B1 et B2, il est recommandé pour toute nouvelle plantation, la mise en place d'un écran anti-racines à une profondeur minimale de 2 mètres entre la plantation et les constructions ou, à défaut, leur arrachage.

Article 12 : En zones B1 et B2, le suivi de l'étanchéité des évacuations d'eaux usées et pluviales existantes est recommandé. Cette consigne s'adresse aux particuliers et gestionnaires de réseaux.

Directeur de la publication :
Alain DE MEYERE
Réalisation - impression :
DDT de l'Oise
BP 317 - Bld Amyot d'Inville
60021 BEAUVAIS Cedex
ml : ddt@oise.gouv.fr



Réalisation :
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de
l'Énergie
Franca POULAIN
Bureau Risques, Paysage, Éolien
Fabienne CLAIRVILLE
Clémence LEBEL (Stagiaire)
tel : 03 44 05 50 88