

*Département de l'Oise*  
**COMMUNE DE**  
**SAINT GERMER DE FLY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**R E G L E M E N T**

**4**

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du:

Arrêté le:

Approuvé le: 05/10/2017

Exécutoire à compter du :  
24/10/2017

***Bureaux  
d'études***

GALLOIS-DUDZIK & ASSOCIES 8, place des Treilles 60000 Beauvais  
STRATEGIES URBAINES 15, rue des Veneurs 60200 Compiègne



*Département de l'Oise*  
**COMMUNE DE**  
**SAINT GERMER DE FLY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**R E G L E M E N T   E C R I T**

**4.1**

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du:

Arrêté le:

Approuvé le: 05/10/2017

Modifié le:

*Bureaux  
d'études*

GALLOIS-DUDZIK & ASSOCIES 8, place des Treilles 60000 Beauvais  
STRATEGIES URBAINES 15, rue des Veneurs 60200 Compiègne



# SOMMAIRE

TITRE I	<i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	
	<i>ARTICLE I</i>	1
	<i>ARTICLE II</i>	1
	<i>ARTICLE III</i>	1
	<i>ARTICLE IV</i>	3
	<i>ARTICLE V</i>	3
TITRE II	<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	
	<i>CHAPITRE I ZONE UA</i>	5
	<i>CHAPITRE II ZONE UB</i>	19
	<i>CHAPITRE III ZONE UC</i>	32
	<i>CHAPITRE IV ZONE UEq</i>	44
	<i>CHAPITRE V ZONE UI</i>	54
TITRE III	<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	
	<i>CHAPITRE I ZONE 1AUh</i>	63
TITRE IV	<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	
	<i>CHAPITRE I ZONE A</i>	72
TITRE V	<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</i>	
	<i>CHAPITRE I ZONE N</i>	83
ANNEXE		
	<i>LEXIQUE INFORMATIF PRECISANT LES PRINCIPAUX TERMES ET CERTAINES REGLES RENCONTREES DANS LE REGLEMENT</i>	96
	<i>LEXIQUE ARCHITECTURAL</i>	106
	<i>LEXIQUE PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT</i>	113
	<i>RISQUE DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES</i>	119



# **TITRE I**

## ***DISPOSITIONS GENERALES***



<b>ARTICLE I</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN</b>
------------------	--

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

<b>ARTICLE II</b>	<b>PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b>
-------------------	---

*Attention, les articles cités correspondent aux anciens articles du code de l'urbanisme.*

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :
  - Article R.111-2, relatif à la salubrité et à la santé publique.
  - Article R.111-4, relatif à la protection des sites et vestiges archéologiques.
  - Article R.111-15, relatif à la protection de l'environnement.
  - Article R.111-21, relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

<b>ARTICLE III</b>	<b>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>
--------------------	--

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zone naturelle et forestière (N).

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II :
  - UA - Paysage urbain d'origine villageoise.
  - UB – Paysage urbain de type faubourg agricole et résidentiel
  - UC - Paysage urbain de type pavillonnaire
  - UEq - Zone d'équipements
  - UI – Zone d'activité économique
2. **LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III
  - 1 AUh zone d'urbanisation future
3. **LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :
  - A - Zone agricole.

*La zone agricole comprend un secteur Ai correspondant aux constructions et installations liées à l'activité touristique et de loisirs (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme ...).*

**4. LA ZONE NATURELLE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

**N** - Zone naturelle. Elle comprend deux secteurs

:

- *Un secteur Nca où l'exploitation des carrières est autorisée, ainsi que les constructions et les installations liées à cette activité*
- *Un secteur Naz correspondant à un secteur bâti situé dans le lit moyen de l'Epte*
- *Un secteur Nn correspondant aux sites Natura 2000*

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles.

**Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

**Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

**Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

<b>ARTICLE IV</b>	<b>ADAPTATIONS MINEURES</b>
-------------------	-----------------------------

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par 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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

<b>ARTICLE V</b>	<b>RAPPELS</b>
------------------	----------------

- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

*Selon l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.*

- Les ravalements peuvent être soumis à déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.

*Selon l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme (applicable à l'approbation du PLU) lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :*

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;*
- c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;*
- d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;*
- e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.*

- L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable, conformément au Code de l'Urbanisme.

*Selon l'article R421-12 du code de l'urbanisme (applicable à l'approbation du PLU) doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (prévue au Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation de la commune dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.
- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou suite à démolition par mesure de sécurité est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies au sein du règlement de chacune des zones du P.L.U. est admise dans la limite de la surface de plancher ainsi détruite.

## **TITRE II**

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***



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

### **Caractère et vocation de la zone UA**

*La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise, Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation essentiellement d'habitat, de commerces, d'activités agricoles, d'équipements publics, de services et la plupart des éléments de patrimoine et d'identité de la commune (abbatiale, places, château...).*

*Cette zone est constituée d'îlots fermés, de petites et moyennes dimensions, densifiés le long des voies, avec un parcellaire de petites et moyennes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue par séquences de 4 à 6 constructions, majoritairement à l'alignement de la voie ou encore avec un léger recul ; le bâti implanté au milieu de la parcelle est plutôt rare. La continuité visuelle est due au bâti à l'alignement de la voie et aux murs de clôture. Ce paysage urbain doit être préservé et valorisé, notamment dans ses caractéristiques morphologiques.*

*Cette zone est soumise au risque du retrait-gonflement des argiles. Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci est conseillée avant toute construction. De plus, il convient de se reporter aux mesures constructives conseillées en annexe du présent règlement.*

*Le secteur UAr correspond aux zones concernées par un potentiel risque de remontée de nappe au sein de l'atlas des risques naturels majeurs de l'Oise. Dans ce secteur, la réalisation de sous-sols est donc interdite.*

*Le secteur UAp correspond au site patrimonial constitué par le château, à protéger de toute urbanisation.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UA 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:***

Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Dans les zones soumises à des remontées de nappe, secteur UAr, les sous-sols sont interdits.

Au sein du secteur UAp, toutes les constructions sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article UA2.

**Article UA 2**

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

*Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol ci-après:*

En zone UA :

- Les constructions et bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes dans le cadre de la vocation d'habitation.
- Les commerces et services publics ou d'intérêt général.
- Les constructions et bâtiments à usage d'artisanat sous réserve de ne pas occasionner de nuisances au voisinage.
- Les services et les bureaux d'une superficie égale ou inférieure à 60m<sup>2</sup> par unité foncière à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.
- Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances notamment occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain.
- L'extension des constructions existantes sans changement de destination
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et d'installations d'intérêt général.
- Les constructions et installations liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation dont elles relèvent.
- Les constructions liées à la diversification des activités agricoles (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme ...) à condition de ne pas poser de problèmes et de nuisances pour l'environnement et de constituer une activité annexe à l'activité agricole.
- Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect de la législation en vigueur.
- La transformation des bâtiments existants uniquement dans le volume existant à usage d'habitation dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 6 à 10 pour :

- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 6 à 9 et de l'article 11 pour :

- Les extensions de constructions égales ou inférieures à 40 m<sup>2</sup>

Il pourra être fait abstraction des dispositions édictées aux articles 6 à 8 et à l'article 13 pour les constructions et installations agricoles.

#### Au sein du secteur UAp

- Le changement de destination des constructions et installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- L'extension des constructions ou installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, dans la limite de 10% de la Surface de plancher, dans le même style et avec les mêmes matériaux, à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes nécessaires à la destination des constructions et installations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction des constructions et installations existantes en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain.

### **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article UA 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Sauf au sein du secteur UAp, il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

#### **I - Accès**

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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique une pente supérieure à 10% sur 5m à compter de l'alignement.

## **II – Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les nouvelles voies en impasse sont interdites.

### **Article UA 4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

*Sauf au sein du secteur UAp, il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1) Eaux usées**

- Toute construction ou installation devra prévoir son raccordement au futur réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément au schéma d'assainissement.
- En l'absence de celui-ci, toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome, approuvé par le SPANC; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) et un accès pour l'entretien depuis le domaine public.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au règlement sanitaire départemental et suivant le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux résiduelles des piscines doivent être reliées au réseau d'eaux usées.

## 2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle, en cas d'impossibilité technique liée à l'hydromorphie des sols ou à la taille réduite de la parcelle, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

## **III – réseau électrique**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques sont aménagés en souterrain.

### **Article UA 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

- Non réglementé

### **Article UA 6**

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

*Sauf au sein du secteur UAp, il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public, pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les constructions et installations agricoles et pour les extensions des constructions inférieures ou égales à 40m<sup>2</sup>.*

- Les constructions sont implantées :
  - A l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou par leur mur gouttereauToutefois, sauf prescriptions particulières figurant sur les documents graphiques, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :
  - Si la construction nouvelle est édictée avec le même recul qu'une construction existante située sur le même terrain ou sur fonds voisin implantée en retrait,
  - Si le terrain présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 30m.

- Les équipements publics et installations d'intérêt général doivent être implantés soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la voie.

#### Article UA 7

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Sauf au sein du secteur UAp, il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public, pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les constructions et installations agricoles et pour les extensions des constructions inférieures ou égales à 40m<sup>2</sup>.*

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives si le mur gouttereau est aligné sur la rue. La partie de la construction qui n'est pas contiguë à une de ces limites, doit respecter une marge (M) minimale de 4 mètres par rapport à cette limite. Cette distance pourra être réduite à 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil (articles 675 à 680).
- Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives; dans ce cas, leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.
- Une marge de recul minimale de 20m est exigée par rapport aux espaces boisés classés (EBC).

#### Article UA 8

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

*Sauf au sein du secteur UAp, il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public, pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les constructions et installations agricoles et pour les extensions des constructions inférieures ou égales à 40m<sup>2</sup>.*

- Deux constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance d'au moins 4 m.

**Article UA 9**    **Emprise au sol des constructions**

*Sauf au sein du secteur UAp, il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public, pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les extensions des constructions inférieures ou égales à 40m<sup>2</sup>.*

- Au sein du secteur UAp, l'emprise au sol est fixée à 0 pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

**Article UA 10**    **Hauteur maximum des constructions**

*Sauf au sein du secteur UAp, il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Dans toute la zone, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus, égale à celle de la construction sur rue. La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,40 mètres.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.
- La hauteur des bâtiments et installations à usage agricole est limitée à 15m au faitage.

**Article UA 11**    **Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article UA11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

*Il pourra être fait abstraction de cet article dans le cas d'extension d'une construction existante inférieure à 40 m<sup>2</sup>, dans le cas de la construction d'une véranda et dans le cas où l'immeuble concerné par la réparation et l'aménagement présente déjà des aménagements contraires aux exigences de cet article.*

*Sauf au sein du secteur UAp, il est également rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

*Il est précisé que l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée dans l'ensemble de la zone. Aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou encore dans un site inscrit ou classé, il conviendra de se référer à l'architecte des bâtiments de France.*

## **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte:
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales et aux cônes de vue indiqués au plan
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

- Le toit terrasse est admis pour des éléments de liaison de petite importance entre deux bâtiments.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 12 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

## 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
  - Soit en ardoise (27 x18 cm) et de pose droite.
  - Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ) ou grand modèle (22 au m<sup>2</sup>), de teinte rouge-brun ; le faîtage est exécuté en faîtière demi-ronde, à crête et embarrures au mortier de chaux et de sable local.
- Les couvertures des vérandas sont en verre, ou en zinc ou en matériaux traditionnels suivant pente.
- Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

## **FACADES**

### 1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures des façades donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux, soit réparties également en cas d'absence d'ouverture dans les étages inférieurs
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### 2) subdivisions horizontales et verticales

- La corniche est en pierre de taille, en briques ou en béton ton, de forme courbe, en doucine ou chanfreinée.
  - Le bandeau d'étage est en pierre de taille ou en enduit lissé légèrement saillant de ton pierre
  - Les appuis de fenêtres sont en pierre de taille, en briques ou en béton moulé couleur pierre, d'une hauteur minimum de 10 cm.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### 3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être soit en briques artisanales de teinte rouge nuancée avec ou sans appareillage en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit gratté ou taloché lisse rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (tons pierre, crème, sable, blanc cassé à l'exclusion du blanc pur...)
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, uniquement pour les annexes et pour l'essentage en pointes de pignon au-dessus d'un mur en pierre ou en moellon.
- Les constructions à usage agricole doivent être en bardage bois ou en clins de bois, peints ou non.

#### 4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie, excepté les stores droits en toile.

### **OUVERTURES**

#### 1) Proportions

- Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. Cette disposition n'est pas applicable aux portes de garage.
- Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,45)
- Les fenêtres seront à 4 carreaux (dimension 90 x135) ou à 6 carreaux (dimension 100 X 145). Les portes seront les plus simples possibles avec la partie haute horizontale, sans oculi arrondi, avec la possibilité de vitrer la partie haute à 4 ou 6 carreaux ou par une imposte au dessus de la porte. Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité, choisies parmi les teintes définies par le CAUE de l'OISE.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur. Leurs dimensions sont les suivantes : 78 x 98 cm sur la rue, et 78 x 118 cm sur le jardin.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

#### 2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes suivant le nuancier du CAUE. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois peint ou en PVC ou en aluminium.

- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins ou persiennés.
- Les volets à enroulement ne sont admis que si les coffres sont intégrés dans les linteaux ou placés à l'intérieur de l'habitation et pour les constructions à usage commercial (vitrines), à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### **ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes et les vérandas doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux sont en acier, en aluminium peint ou en bois.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint, ou en maçonnerie en harmonie de matériaux avec l'habitation principale.

### **CLOTURES**

- Les murs de clôture existants en pierre de taille ou en moellon seront conservés. En cas de réfection, ils seront refaits à l'identique.
- Les clôtures sur rue doivent être soit, en brique soit, en pierre de taille ou en moellon (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés), soit en enduit gratté ou taloché lisse identique à celui de la façade, couronné d'un chaperon en pierre de taille d'une épaisseur de 10cm ou en brique de pays.
- La hauteur totale maximale de la clôture sur rue est de 2 mètres constituée soit, d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical peint, soit d'un mur maçonné dans sa totalité. Les piliers encadrant le portail sont en pierre de taille ou en enduit gratté ou taloché lisse surmontés d'un couronnement en pierre de taille et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
- La partie supérieure des portails doit être horizontale (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites), sauf pour les portails dont les dimensions sont supérieures à 2 X 2,50m de haut qui peuvent présenter un léger mouvement courbe. Les portails doivent être, soit en bois peint avec des panneaux pleins ou à claire voie, soit métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical et peint.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple torsion doublé de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) ou en maçonnerie de pierre de taille ou en moellon ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit gratté ou taloché lisse, ou en briques de pays.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Le mur de clôture (élément patrimonial) identifié au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, au sein du secteur UAp, doit être préservé. Sa démolition est interdite. Aucune percée, aucun accès ne peut être réalisé. En cas de rénovation, l'aspect architectural à la date d'approbation du PLU devra être conservé (même matériaux et même teinte).

### **DIVERS**

- Les citernes de fuel ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.
- Les réseaux filaires doivent être enterrés.
- Les antennes paraboliques devront être discrètes lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

<b>Article UA 12</b>
----------------------

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Sauf au sein du secteur UAp, il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

- 2 places de stationnement par logement.

*Stationnement vélo :*

- *une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs créés, aménagée au sein de la propriété.*
- *une place de stationnement vélo pour la création de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureaux, aménagée au sein de la propriété.*

**Article UA 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

*Sauf au sein du secteur UAp, il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et pour les constructions et installations agricoles.*

***OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)***

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale et/ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée en accompagnement des écosystèmes locaux : Aulne, frêne, bouleaux, saules, chêne pédonculé... pour les milieux plus humides. Hêtre, chêne pédonculé, érables, charme... pour les milieux plus secs.
- On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Une bande de 6 m de large le long du ru doit être maintenue sans plantation arborée.
- Les espaces restés libres devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbre fruitier au moins par 200 m<sup>2</sup> de surface.

***Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol***

**Article UA 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

- Non réglementé.

**Article UA 15**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

Article UA 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé.

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Caractère et vocation de la zone UB**

*La zone UB correspond à un type de paysage urbain mixte lié aux faubourgs ruraux du village qui se sont urbanisés au cours du temps à partir du noyau ancien du village ou de hameaux. Elle concerne l'urbanisation linéaire traditionnelle du Pays de Bray, composée de bâtis anciens généralement à l'alignement ou en retrait. Une vocation essentiellement d'habitat et d'activités agricoles,*

*Cette zone est soumise au risque du retrait-gonflement des argiles. Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci est conseillée avant toute construction. De plus, il convient de se reporter aux mesures constructives conseillées en annexe du présent règlement.*

*Le secteur UBr correspond aux zones concernées par un potentiel risque de remontée de nappe au sein de l'atlas des risques naturels majeurs de l'Oise. Dans ce secteur, la réalisation de sous-sols est donc interdite.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UB 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

*I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:*

Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Dans les zones soumises à des remontées de nappe (secteur UBr), les sous-sols sont interdits.

#### **Article UB 2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

*Sont autorisées en zone UB, les occupations et utilisations du sol ci-après dans toute la zone et les secteurs :*

- Les constructions et bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes dans le cadre de la vocation d'habitation.

- Les commerces et services publics ou d'intérêt général.
- Les constructions et bâtiments à usage d'artisanat sous réserve de ne pas occasionner de nuisances au voisinage.
- Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances notamment occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain.
- L'extension des constructions existantes sans changement de destination
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et d'installations d'intérêt général.
- Les services et les bureaux d'une superficie égale ou inférieure à 100m<sup>2</sup> par unité foncière à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.
- Les constructions et installations liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation dont elles relèvent et implantées dans le même ensemble de bâtiments.
- Les constructions liées à la diversification des activités agricoles (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme ...) à condition de ne pas poser de problèmes et de nuisances pour l'environnement et de constituer une activité annexe à l'activité agricole.
- Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect de la législation en vigueur.
- La transformation des bâtiments existants uniquement dans le volume existant à usage d'habitation dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 6 à 10 pour :

- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 6 à 9 et de l'article 11 pour :

- Les extensions de constructions égales ou inférieures à 40 m<sup>2</sup>

Il pourra être fait abstraction des dispositions édictées aux articles 6 à 8 et à l'article 13 pour les constructions et installations agricoles.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UB 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

#### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique une pente supérieure à 10% sur 5m à compter de l'alignement.

#### **II - Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies en impasse sont interdites.

### **Article UB4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

### ***I - Eau potable***

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

### ***II - Assainissement***

#### **1) Eaux usées**

- Toute construction ou installation devra prévoir son raccordement au futur réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (suivant le schéma d'assainissement).
- En l'absence de celui-ci, toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés par le SPANC avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) et un accès pour l'entretien depuis le domaine public.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au règlement sanitaire départemental et suivant le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux résiduelles des piscines doivent être reliées au réseau d'eaux usées.

#### **2) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle, en cas d'impossibilité technique liée à l'hydromorphie des sols ou à la taille réduite de la parcelle, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

### ***III - Réseau Electrique***

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques sont aménagés en souterrain.

<b>Article UB 5</b>
---------------------

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

- Non réglementé

**Article UB 6**

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

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public, pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les constructions et installations agricoles et pour les extensions des constructions inférieures ou égales à 40m<sup>2</sup>.*

- Les constructions à usage d'habitation sont implantées :
  - Soit à l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou par leur mur gouttereau
  - Soit en retrait de l'alignement dans une bande de 30 mètres définie par rapport à la limite de l'alignement

La ligne de faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Cette règle ne s'applique pas pour les différentes annexes autorisées, pour les bâtiments artisanaux, pour les constructions et installations agricoles ni pour les extensions des constructions existantes.

- Les équipements publics et installations d'intérêt général doivent être implantés soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la voie.

**Article UB 7**

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

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public, pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les constructions et installations agricoles et pour les extensions des constructions inférieures ou égales à 40m<sup>2</sup>.*

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives si le mur gouttereau est aligné sur la rue. La partie de la construction qui n'est pas contiguë à une de ces limites, doit respecter une marge (M) minimale de 4 mètres par rapport à cette limite.

- Cette distance pourra être réduite à 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil (articles 675 à 680)
- Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
- Si le mur pignon est aligné sur la rue un recul de six mètres est demandé par rapport aux limites séparatives.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives; dans ce cas, leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.

**Article UB 8**

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

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public, pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les constructions et installations agricoles et pour les extensions des constructions inférieures ou égales à 40m<sup>2</sup>.*

- Deux constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance d'au moins 4 m.

**Article UB 9**

**Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé

**Article UB 10**

**Hauteur maximum des constructions**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Dans toute la zone, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus, égale à celle de la construction sur rue. La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,40 mètres.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.
- La hauteur des bâtiments et installations à usage agricole est limitée à 15m au faitage.

#### Article UB 11

#### Aspect extérieur des constructions

*Les dispositions de l'article UB11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement. Un nuancier du CAUE de l'Oise et une plaquette du SEP OAS sont annexés au présent règlement.*

*Il pourra être fait abstraction de cet article dans le cas d'extension d'une construction existante inférieure à 40 m<sup>2</sup>, dans le cas de la construction d'une véranda et dans le cas où l'immeuble concerné par la réparation et l'aménagement présente déjà des aménagements contraires aux exigences de cet article.*

*Il est également rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

*Il est précisé que l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée dans l'ensemble de la zone. Aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou encore dans un site inscrit ou classé, il conviendra de se référer à l'architecte des bâtiments de France.*

#### **ASPECT**

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales et aux cônes de vue indiqués au plan
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteaux) sont interdits.
- Le toit terrasse est admis pour des éléments de liaison de petite importance entre deux bâtiments.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 12 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
  - Soit en ardoise (27 x18 cm) et de pose droite.
  - Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ) ou grand modèle (22 au m<sup>2</sup>), de teinte rouge-brun ; le faitage est exécuté en faitière demi-ronde, à crête et embarrures au mortier de chaux et de sable local.
- Les couvertures des vérandas sont en verre, ou en zinc ou en matériaux traditionnels suivant pente.
- Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

## **FACADES**

### 1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures des façades donnant sur l'espace public doivent être verticales.

- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux, soit réparties également en cas d'absence d'ouverture dans les étages inférieurs
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

#### 2) subdivisions horizontales et verticales

- La corniche est en pierre de taille, en briques ou en béton ton pierre, de forme courbe, en doucine ou chanfreinée.
- Le bandeau d'étage est en pierre de taille ou en enduit lissé légèrement saillant de ton pierre
- Les appuis de fenêtres sont en pierre de taille, en briques ou en béton moulé couleur pierre, d'une hauteur minimum de 10 cm.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

#### 3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être soit en briques artisanales de teinte rouge nuancée avec ou sans appareillage en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit gratté ou taloché lisse rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (tons pierre, crème, sable, blanc cassé à l'exclusion du blanc pur...)
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, uniquement pour les annexes et pour l'essentage en pointes de pignon au-dessus d'un mur en pierre ou en moellon.
- Les constructions à usage agricole doivent être en bardage bois ou en clins de bois, peints ou non.

#### 4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie, excepté les stores droits en toile.

### ***OUVERTURES***

#### 1) Proportions

- Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. Cette disposition n'est pas applicable aux portes de garage.
- Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,45)

- Les fenêtres seront à 4 carreaux (dimension 90 x135) ou à 6 carreaux (dimension 100 X 145). Les portes seront les plus simples possibles avec la partie haute horizontale, sans oculi arrondi, avec la possibilité de vitrer la partie haute à 4 ou 6 carreaux ou par une imposte au dessus de la porte.
- « Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité, choisies parmi les teintes définies par le CAUE de l'OISE.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur. Leurs dimensions sont les suivantes : 78 x 98 cm sur la rue, et 78 x 118 cm sur le jardin.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

## 2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes suivant le nuancier du CAUE. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois peint ou en PVC ou en aluminium.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins ou persiennés.
- Les volets à enroulement ne sont admis que si les coffres sont intégrés dans les linteaux ou placés à l'intérieur de l'habitation et pour les constructions à usage commercial (vitrines), à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

## **ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes et les vérandas doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux sont en acier ou en aluminium peint ou en bois.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint, ou en maçonnerie en harmonie de matériaux avec l'habitation principale.

## **CLOTURES**

- Les murs de clôture existants en pierre de taille ou en moellon seront conservés. En cas de réfection, ils seront refaits à l'identique.

- Les clôtures sur rue doivent être soit, en briques soit, en pierre de taille ou en moellon (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés), soit en enduit gratté ou taloché lisse identique à celui de la façade, couronné d'un chaperon en pierre de taille d'une épaisseur de 10cm ou en brique de pays, ou un grillage simple torsion ou à maille rigide doublé ou non de plantation.
- La hauteur totale maximale de la clôture sur rue est de 2 mètres constituée soit, d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical peint, soit d'un mur maçonné dans sa totalité. Les piliers encadrant le portail sont en pierre de taille ou en enduit gratté ou taloché lisse surmontés d'un couronnement en pierre de taille et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
- La partie supérieure des portails doit être horizontale (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites), sauf pour les portails dont les dimensions sont supérieur à 2 X 2,50m de haut qui peuvent présenter un léger mouvement courbe. Les portails doivent être, soit en bois peint avec des panneaux pleins ou à claire voie, soit métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical et peint.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple torsion doublé ou non de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) ou en maçonnerie de pierre de taille ou en moellon, en briques de pays ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit gratté ou taloché lisse.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

### **DIVERS**

- Les citernes de fuel ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.
- Les réseaux filaires doivent être enterrés.
- Les antennes paraboliques devront être discrètes lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

<b>Article UB 12</b>
----------------------

<b>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>
--

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :
- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement par logement.

*Stationnement vélo :*

- *une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs créés, aménagée au sein de la propriété.*
- *une place de stationnement vélo pour la création de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureaux, aménagée au sein de la propriété.*
- Sauf dans le secteur UBr, les garages et aires de stationnement en sous sol sont autorisés lorsque l'accès est invisible de la voie publique.

**Article UB 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et pour les constructions et installations agricoles.*

***OBLIGATION DE PLANTER*** (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale et/ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée en accompagnement des écosystèmes locaux : Aulne, frêne, bouleaux, saules, chêne pédonculé... pour les milieux plus humides. Hêtre, chêne pédonculé, érables, charme... pour les milieux plus secs.
- On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Une bande de 6 m de large le long du ru doit être maintenue sans plantation arborée.
- Les espaces libres devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbre fruitier au moins par 200 m<sup>2</sup> de surface.

**Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

**Article UB 14**

Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

**Article UB 15**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

**Article UB 16**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé.



## **CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **Caractère et vocation de la zone UC**

*La zone UC correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Elle présente les caractéristiques suivantes: La vocation est essentiellement l'habitat. La zone est constituée d'îlots fermés, assez peu densifiés, avec un parcellaire de taille moyenne. Le bâti est implanté en retrait de la voie. La continuité visuelle n'est pas réellement assurée. Elle comprend un secteur UCz concerné par la Zone à Dominante Humide (ZDH)*

*Cette zone est soumise au risque du retrait-gonflement des argiles. Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci est conseillée avant toute construction. De plus, il convient de se reporter aux mesures constructives conseillées en annexe du présent règlement.*

*Le secteur UCr correspond aux zones concernées par un potentiel risque de remontée de nappe au sein de l'atlas des risques naturels majeurs de l'Oise. Dans ce secteur, la réalisation de sous-sols est donc interdite.*

*Il est obligatoire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs indiqués au sein du plan de découpage en zones. L'ensemble des prescriptions indiquées doivent être respectées indépendamment du présent règlement.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UC 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

*I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

*Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.*

*Dans le secteur UCz situé dans les zones humides potentielles (ZDH), toutes les constructions sont interdites sauf la réalisation d'annexes (garages, abris de jardin...) dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.*

*Dans les zones soumises à des remontées de nappe (secteur UAr) les sous-sols sont interdits.*

**Article UC 2**

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

*Sont autorisées en zone UC (sauf le secteur UCz), les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher
- L'extension des bâtiments existants sans changement de destination
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et d'intérêt général.
- Les services et les bureaux d'une superficie égale ou inférieure à 100 m<sup>2</sup> par unité foncière à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.
- Les constructions et bâtiments à usage d'artisanat sous réserve de ne pas occasionner de nuisances au voisinage.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 6 à 10 pour :

- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 6 à 9 et de l'article 11 pour :

- Les extensions de constructions égales ou inférieures à 40 m<sup>2</sup>

*Sont autorisées en secteur UCz, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à condition qu'elles aient été légalement édifiées
- Les annexes (bûcher, abris de jardin...) dans la limite de 20 m<sup>2</sup>

**Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

**Article UC 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

**I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique une pente supérieure à 10% sur 5m à compter de l'alignement.
- Les accès imposés au sein des orientations d'aménagement et de programmation doivent obligatoirement être respectés.

**II - Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les nouvelles voies en impasse sont interdites.
- Les obligations en matière de voie nouvelle, indiquées au sein des orientations d'aménagement et de programmation, doivent obligatoirement être respectées pour le secteur concerné.

**Article UC 4**

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

**I - Eau potable**

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

## **II – Assainissement**

### 1) Eaux usées

- Toute construction ou installation devra prévoir son raccordement au futur réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. (suivant le schéma d'assainissement)
- En l'absence de celui-ci, toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés par le SPANC avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) et un accès pour l'entretien depuis le domaine public.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au règlement sanitaire départemental et suivant le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux résiduelles des piscines doivent être reliées au réseau d'eaux usées.

### 2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle, en cas d'impossibilité technique liée à l'hydromorphie des sols ou à la taille réduite de la parcelle, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

## **III - Réseau électrique**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UC 5
--------------

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

- Non réglementé

Article UC 6
--------------

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

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public, pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur*

*du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les constructions et installations agricoles et pour les extensions des constructions inférieures ou égales à 40m<sup>2</sup>.*

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30 m par rapport à la limite de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas pour les différentes annexes autorisées, pour les bâtiments artisanaux ni pour les extensions des constructions existantes. La ligne de faitage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la voie.
- Le recul imposé le long de la rue douce doit obligatoirement être respecté suivant l'orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur concerné.

#### Article UC 7

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public, pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les constructions et installations agricoles et pour les extensions des constructions inférieures ou égales à 40m<sup>2</sup>.*

- Les constructions doivent être implantées, soit sur au moins une des limites séparatives, soit avec une marge (M) minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives si elle comporte des ouvertures et soit avec une marge (M) minimale de 2.50 si elle est aveugle.
- Cette distance minimale est portée à 6 m au moins par rapport aux rus.

#### Article UC 8

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

- Non réglementé

**Article UC 9**

**Emprise au sol des constructions**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la propriété, hors piscine.
- L'emprise au sol des bâtiments artisanaux ne doit pas excéder 60% de la surface totale de la propriété,
- L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 45m<sup>2</sup>

**Article UC 10**

**Hauteur maximum des constructions**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles. Cette hauteur est limitée à deux niveaux, soit R+C dans les cônes de visibilité.
- La hauteur définie ne s'applique pas aux bâtiments agricoles et artisanaux.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,40 mètres.

**Article UC 11**

**Aspect extérieur des constructions**

*Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

*Il pourra être fait abstraction de cet article dans le cas d'extension d'une construction existante inférieure à 40 m<sup>2</sup>, dans le cas de la construction d'une véranda et dans le cas où l'immeuble concerné par la réparation et l'aménagement présente déjà des aménagements contraires aux exigences de cet article.*

*Il est également rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

*Il est précisé que l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée dans l'ensemble de la zone. Aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou encore dans un site inscrit ou classé, il conviendra de se référer à l'architecte des bâtiments de France.*

## **ASPECT**

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales et aux cônes de vue indiqués au plan
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions à caractère innovant<sup>1</sup> ne sont pas soumises aux règles suivantes sous réserve d'une bonne intégration en volume (reprise des volumes traditionnels) et couleurs dans le paysage urbain (en dehors du périmètre de protection de l'église)

---

<sup>1</sup>Sont considérés comme « architecture innovante », les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant aux critères de la haute qualité environnementale), sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations formelles, esthétiques et/ou techniques.

Ces projets d'architecture innovante doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère. et devront prévoir un rappel de l'architecture du Pays de Bray.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteaux) sont interdits.
- Le toit terrasse est admis pour des éléments de liaison de petite importance entre deux bâtiments.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 12 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
  - Soit en ardoise (27 x18 cm) et de pose droite.
  - Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ) ou grand modèle (22 au m<sup>2</sup>), de teinte rouge-brun ou noire ; le faitage est exécuté en faitière demi-ronde, à crête et embarrures au mortier de chaux et de sable local.
- Les couvertures des vérandas sont en verre, ou en zinc ou en matériaux traditionnels suivant la pente.
- Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées soit en panneaux de fibres, soit en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.
- Pour les bâtiments artisanaux, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

## **FACADES**

### 1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures des façades donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux, soit réparties également en cas d'absence d'ouverture dans les étages inférieurs

### 2) subdivisions horizontales et verticales

- La corniche est en pierre de taille ou en béton ton pierre, de forme courbe, en doucine ou chanfreinée.
- Le bandeau d'étage est en pierre de taille ou en enduit lissé légèrement saillant de ton pierre
- Les appuis de fenêtres sont en pierre de taille ou en béton moulé couleur pierre, d'une hauteur minimum de 10 cm.

### 3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être soit en briques artisanales de teinte rouge nuancée avec ou sans appareillage en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit gratté ou taloché lisse rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (tons pierre, crème, sable, blanc cassé à l'exclusion du blanc pur...)
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, uniquement pour les annexes et pour l'essentage en pointes de pignon au-dessus d'un mur en pierre ou en moellon.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. Cette disposition n'est pas applicable aux portes de garage.
- Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,45)
- Les fenêtres seront à 4 carreaux (dimension 90 x135) ou à 6 carreaux (dimension 100 X 145) . Les portes seront les plus simples possibles avec la partie haute horizontale, sans oculi arrondi, avec la possibilité de vitrer la partie haute à 4 ou 6 carreaux ou par une imposte au dessus de la porte.
- « Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité, choisies parmi les teintes définies par le CAUE de l'OISE.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur. Leurs dimensions sont les suivantes : 78 x 98 cm sur la rue, et 78 x 118 cm sur le jardin.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes suivant le nuancier du CAUE. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois peint ou en PVC ou en aluminium.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins ou persiennés.
- Les volets à enroulement ne sont admis que si les coffres sont intégrés dans les linteaux ou placés à l'intérieur de l'habitation

## **ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes et les vérandas doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux sont en acier ou en aluminium peint ou en bois.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint, ou en maçonnerie en harmonie de matériaux avec l'habitation principale.

## **CLOTURES**

- Les murs de clôture existants en pierre de taille ou en moellon seront conservés. En cas de réfection, ils seront refaits à l'identique.
- Les clôtures sur rue doivent être soit, en pierre de taille ou en moellon (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés), soit en enduit gratté ou taloché lisse identique à celui de la façade, couronné d'un chaperon en pierre de taille d'une épaisseur de 10cm ou en brique de pays, ou un grillage simple torsion ou à maille rigide doublé ou non de plantation.
- La hauteur totale maximale de la clôture sur rue est de 2 mètres constituée soit, d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical peint, soit d'un mur maçonné dans sa totalité. Les piliers encadrant le portail sont en pierre de taille ou en enduit gratté ou taloché lisse surmontés d'un couronnement en pierre de taille et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
- La partie supérieure des portails doit être horizontale (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites), sauf pour les portails dont les dimensions sont supérieur à 2 X 2,50m de haut qui peuvent présenter un léger mouvement courbe. Les portails doivent être, soit en bois peint avec des panneaux pleins ou à claire voie, soit métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical et peint.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple torsion ou à maille rigide doublé ou non de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) ou en maçonnerie de pierre de taille ou en moellon ou en briques de pays ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit gratté ou taloché lisse.
- Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation, il est obligatoire de respecter les prescriptions spécifiques de clôtures réalisées.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une charmille.
- Les réseaux filaires doivent être enterrés.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue

**Article UC 12**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:  
*Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation :*  
> 2 places de stationnement par logement.

*Stationnement vélo :*

- *une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs créés, aménagée au sein de la propriété.*
  - *une place de stationnement vélo pour la création de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureaux, aménagée au sein de la propriété.*
- Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation, il est obligatoire de se reporter aux obligations imposées.

**Article UC 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et pour les constructions et installations agricoles.*

**OBLIGATION DE PLANTER** (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou/et végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales et d'essences à production florale ou fruitière est vivement recommandée. La taille adulte des arbres doit être adaptée à la volumétrie de la construction
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les espaces libres devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbre fruitier au moins par 200 m<sup>2</sup> de surface.
- A l'intérieur des cônes de visibilité définis, les plantations ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 7m.

**Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

**Article UC14**

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

**Article UC15**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

**Article UC 16**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé.

## **CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEq**

### **Caractère et vocation de la zone UEq**

*La zone UEq correspond au paysage urbain de type « grand équipement public ». Elle accueille actuellement un équipement sportif et de loisir. Elle a pour vocation d'accueillir les nouveaux équipements scolaires ou péri-scolaires et de loisirs.*

*Cette zone est soumise au risque du retrait-gonflement des argiles. Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci est conseillée avant toute construction. De plus, il convient de se reporter aux mesures constructives conseillées en annexe du présent règlement.*

*Il est obligatoire de se reporter à la pièce « Orientation d'aménagement et de programmation ». L'ensemble des prescriptions indiquées doivent être respectées indépendamment du présent règlement.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UEq 1**

**Occupations et utilisations du sol interdites**

*I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:*

Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

#### **Article UEq 2**

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

*Sont autorisées sous conditions de pris en compte des contraintes environnementales et de bonne intégration au paysage, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les constructions à usage d'activités sportives et de loisirs et leurs annexes, les constructions liées aux équipements scolaires et périscolaires (garages compris), les constructions nécessaire aux services techniques communaux.

- Les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées au gardiennage ou à l'entretien des activités.
- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher
- L'extension des bâtiments existants
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 6 à 10 pour :

- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UEq 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

#### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération

future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

## **II - Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies de dessertes doivent satisfaire aux exigences des services de proximité : enlèvement des ordures ménagères.

<b>Article UEq 4</b>
----------------------

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1) Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Environnement.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2) Eaux pluviales**

- De préférence les eaux pluviales seront infiltrées dans la parcelle, à défaut :  
Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

### III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

#### Article UEq 5

#### Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

#### Article UEq 6

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en recul par rapport à la voie publique.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.

#### Article UEq 7

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- Toutes les constructions doivent être implantées soit avec une marge (M), soit sur la limite séparative.

**Article UEq 8**

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

- Non réglementé.

**Article UEq 9**

**Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé.

**Article UEq 10**

**Hauteur maximum des constructions**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage pour les constructions d'équipements publics et R+C pour les habitations liées au gardiennage.

**Article UEq 11**

**Aspect extérieur des constructions**

*Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

*Il est précisé que l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée dans l'ensemble de la zone. Aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou encore dans un site inscrit ou classé, il conviendra de se référer à l'architecte des bâtiments de France.*

## **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte:
  - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels ou urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique) ne sont pas soumises aux règles suivantes.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être soit à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale, soit plates, soit courbes.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteaux) ne sont pas autorisés.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées:
- soit en ardoise (27 x18 cm ou 32x 22cm) et de pose droite.
- soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m2 environ), de teinte nuancé rouge brun.

- soit en tuiles mécaniques sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour des extensions
- Pour toutes les autres constructions, le bac acier teinté est admis
- Le zinc pour les couvertures des annexes.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.

## **FACADES**

Le règlement suivant ne s'applique qu'aux constructions à usage d'habitation.

### 1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être à dominante verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

•

### 2) subdivisions horizontales et verticales

- les éléments de modénature admis sont la corniche, le bandeau d'étage, le soubassement, les chaînages d'angle et les linteaux.

### 3) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges avec ou non une modénature, soit en pierre de taille, soit en briques rouges. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (tons pierre, crème, sable, blanc cassé à l'exclusion du blanc pur...)  
Une modénature, soit en pierre de taille, soit en briques silico calcaire, soit en briques rouges, lui est associée ou non.  
Les bardage bois ou en clins de bois, sont admis.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit donnant sur l'espace public, sont plus hauts que larges, hormis pour les portes de garage.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

- Les châssis de toit sont encastés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur.

## 2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en aluminium, soit en PVC.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en aluminium, soit en PVC.
- Le bois apparent vernis et lazuré est interdit, le blanc pur est interdit sauf en cas d'utilisation du bardage bois.
- Les volets des baies doivent être, soit en bois, soit en métal, et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe.
- les volets roulants sont interdits en façade sur rue, ils sont admis s'ils ne sont pas perçu de l'espace public à condition que le coffre soit intégré et non visible.
- Pour les garages, les portes à cassettes sont interdites,

## **ANNEXES**

- Les garages doivent de préférence, faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint (cf plaquette CAUE).

## **CLOTURES**

- Les clôtures doivent être constituées d'une haie doublée d'un grillage à maille rigide d'une hauteur maximale de 2,00m.
- La partie supérieure des portails doit être soit horizontale, soit, en chapeau de gendarme soit en berceau.
- Les portails doivent être, soit en bois peint en panneaux pleins soit métallique constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint. Les portails en PVC sont interdits.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles de l'espace public.
- Les antennes paraboliques devront être discrètes lorsqu'elles donnent sur l'espace public.
- Les réseaux filaires sont enterrés.

Article UEq 12

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

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

**Article UEq 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

***OBLIGATION DE PLANTER*** (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou/et végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales et d'essences à production florale ou fruitière est vivement recommandée. La taille adulte des arbres doit être adaptée à la volumétrie de la construction
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

**Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

**Article UEq 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

Article UEq 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UEq 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

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

### **Caractère et vocation de la zone UI**

*La zone UI correspond au paysage urbain de type « zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts », situées au Nord Est de la commune le long de la RN31 lieu dit « Guillenfosse ».*

*Cette zone est soumise au risque du retrait-gonflement des argiles. Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci est conseillée avant toute construction. De plus, il convient de se reporter aux mesures constructives conseillées en annexe du présent règlement.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UI 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

*I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

*Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.*

#### **Article UI 2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

*Sont autorisées en zone UI, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant, et à la condition : Qu'elles soient liées à la réalisation des opérations admises ci-dessus, Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettent d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance de l'activité et fasse partie intégrante du bâtiment d'activités dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les dépôts de matériaux uniquement liés aux constructions ou installations autorisées devront être peu visibles depuis l'espace public.
- Les constructions et installations, classées ou non et qui sont nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.
- Les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 6 à 10 pour :

- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UI 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

#### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### **II - Voirie**

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

Article UI 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

***I - Eau potable***

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

***II – Assainissement***

***1) Eaux usées***

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

***2) Eaux pluviales***

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle, en cas d'impossibilité technique liée à l'hydromorphie des sols ou à la taille réduite de la parcelle, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

***III - Réseau électrique***

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.
- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

#### **IV- Téléphone et réseaux courants faibles**

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des constructions, se fera en souterrain.

#### **Article UI 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

- Non réglementé

#### **Article UI 6**

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

*Les dispositions du présent article pourront ne pas être applicables en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.*

*Il est également rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer non plus pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- Toutes les constructions ou installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RN31 et avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la voie.

#### **Article UI 7**

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

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils*

*aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- Les constructions doivent être implantées, soit sur au moins une des limites séparatives, soit avec une marge (M) minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Quand les limites séparatives correspondent à des limites de zone d'habitation existante ou future, les constructions doivent être implantées avec une marge de 15 mètres.
- Lorsqu'un bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans l'emprise du terrain sur lequel est réalisée la construction ou est implantée l'installation.

**Article UI 8**

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

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public, pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement.*

- Deux constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance d'au moins 6m.

**Article UI 9**

**Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé

**Article UI 10**

**Hauteur maximum des constructions**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions*

*liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est de 20 mètres à l'égout du toit hors silo et hangar de stockage.

<b>Article UI 11</b>
----------------------

**Aspect extérieur des constructions**

*Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

**GENERALITES**

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels et urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures, les façades, les ouvertures, la modénature et les annexes.

## **COUVERTURES**

### Matériaux.

- Les couvertures peuvent être réalisées :
  - > En ardoise de pose droite
  - > En tuiles
  - > En bac acier teinté gris ardoise ou anthracite
  - > Les toitures terrasses végétalisés sont autorisées.
  - > Les panneaux solaires sont autorisés.

## **FACADES**

### 1) Matériaux et couleurs :

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect pierre de taille ou brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de crème, sable à l'exclusion du blanc pur et du jaune). Les plaquettes parement en terre cuite sont autorisées.
- Le bardage bois naturel ou peint, en PVC ou métallique ou en matériaux innovant de couleur grise, terre, vert à l'exclusion du blanc pur sont autorisés
- les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

### 2) Ouvertures:

- Les menuiseries peuvent être soit d'aspect bois peint, soit en PVC, soit métallique laqué, soit en aluminium.

### 3) Clôtures.

- Les clôtures pourront être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage en treillis à maille rigide soudé vert foncé (RAL 6009) d'une hauteur de 2 m.
- Les clôtures en plaques de béton ou en matériaux d'imitation (fausses pierres...) sont interdites

## **ANNEXES**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale.

Article UI 12

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

- 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 établissements industriels et artisanaux ainsi que les entrepôts autres que ceux destinés à du stockage :
  - Au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services :
  - Au moins 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> :
  - Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les logements de fonction
  - Au moins 2 places par logement
- De plus dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement des véhicules
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places de stationnement commandées sont interdites.
- *Stationnement vélo :*
  - *une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs créés, aménagée au sein de la propriété.*
  - *une place de stationnement vélo pour la création de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureaux, aménagée au sein de la propriété.*

Article UI 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

**OBLIGATION DE PLANTER** (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations ou aires de manœuvre doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies composées d'essences forestières locales, l'emploi de résineux est interdit.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000m<sup>2</sup>.

**Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

Article UI14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article UI 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UI 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé.



## **TITRE III**

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER***



## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

### Caractère et vocation de la zone AUh

*La zone 1AUh est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, dans laquelle l'aménageur est tenu de financer la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Cette zone est urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et des équipements publics.*

*Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global qui devra envisager le non enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés et participer à la diversification de l'habitat*

*Cette zone est soumise au risque du retrait-gonflement des argiles. Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci est conseillée avant toute construction. De plus, il convient de se reporter aux mesures constructives conseillées en annexe du présent règlement.*

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1AUh 1

#### Occupations et utilisations du sol interdites

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes et de camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les étangs à usage privé,

- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.
- les bâtiments à usage :
  - industriel
  - artisanal
  - les services
  - d'entrepôts commerciaux
  - agricole ou forestier

**Article 1AUh 2**

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,

***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

**Article 1AUh 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

***I - Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

***II – Voirie***

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

**Article 1AUh 4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

***I - Eau potable***

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

## ***II - Assainissement***

### 1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées prioritairement vers un dispositif de récupération, d'infiltration, ou de traitement à l'intérieur de la parcelle, exceptionnellement elles pourront être dirigées après traitement si nécessaire vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé).
  
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

## ***III - Electricité***

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.
- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

## ***III – Téléphone et réseaux courants faibles***

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des constructions, se fera en souterrain.

<b>Article 1AUh 5</b>
-----------------------

**Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article 1AUh 6**

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article 1AUh 7**

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

- Les constructions doivent être implantées soit d'une limite latérale à l'autre soit, sur une seule des limites, dans ce cas la marge minimale par rapport à la limite opposée doit être de 4 mètres, soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites. Ces reculs peuvent être de 2.50 mètres si les façades sont aveugles.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article 1AUh 8**

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

- Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**Article 1AUh 9**

**Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la propriété.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul abri par propriété.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

**Article 1AUh 10**

**Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

**Article 1AUh 11**

**Aspect extérieur des constructions**

**GENERALITES**

- Il est précisé que l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée dans l'ensemble de la zone. Aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou encore dans un site inscrit ou classé, il conviendra de se référer à l'architecte des bâtiments de France.
- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels et urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures, les façades, les ouvertures, la modénature et les annexes.

**COUVERTURES**

1) Forme

- Les toitures des constructions principales seront à deux pentes comprises entre 40 et 50° sur l'horizontale.
- Les toitures terrasses végétalisés sont autorisées.

2) Matériaux.

- Les couvertures peuvent être réalisées :
  - > en tuile plate petit moule (80/65 m<sup>2</sup>),
  - > en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m<sup>2</sup> au minimum et présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte ou en panne flamande
  - > en ardoise (22x32)

> en zinc

> en bardage à petite nervure

- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- Les relevés de toiture (chiens assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

## **FACADES**

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale. Les subdivisions horizontales se résument à la corniche, au bandeau d'étage et au soubassement.

### 2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soient axées sur les trumeaux

### 3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en brique artisanale de teinte nuancée rouge, à l'exclusion des teintes flammées ou jaunes. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de sable, ocre crème à l'exclusion du blanc pur, avec ou sans appareillage (soubassement, chaînage d'angles, corniche, bandeau d'étage, appuis et linteaux des baies,...), en brique artisanale de teinte nuance rouge, les plaquettes parement en terre cuite sont autorisées.
- Bardage ou clin bois peint ou non ou en PVC ou en matériaux innovants, dans les gammes de couleurs vanille, vert émeraude ou ocre pâle.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine et de proportions inférieures aux ouvertures des étages inférieurs.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être, soit en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité, soit en PVC blanc, soit en aluminium. Le bois apparent lazuré ou vernis est interdit.

- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : d'aspect bois et peints, à barre horizontale avec ou sans écharpe.
- Les volets à enroulement sont admis, à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction ou en tableau.

## **CLOTURES**

- Les murs de clôture existants en pierre de taille ou en moellon seront conservés. En cas de réfection, ils seront refaits à l'identique.
- Les clôtures sur rue doivent être soit, en brique soit, en pierre de taille ou en moellon (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés), soit en enduit gratté ou taloché lisse identique à celui de la façade, couronné d'un chaperon en pierre de taille d'une épaisseur de 10cm ou en brique de pays
- La hauteur totale maximale de la clôture sur rue est de 2 mètres constituée soit, d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical peint, soit d'un mur maçonné dans sa totalité. Les piliers encadrant le portail sont en pierre de taille ou en enduit gratté ou taloché lisse surmontés d'un couronnement en pierre de taille et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
- La partie supérieure des portails doit être horizontale (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites), sauf pour les portails dont les dimensions sont supérieures à 2 X 2,50m de haut qui peuvent présenter un léger mouvement courbe. Les portails doivent être, soit en bois peint avec des panneaux pleins ou à claire voie, soit métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical et peint.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple torsion doublé de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) ou en maçonnerie de pierre de taille ou en moellon ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit gratté ou taloché lisse, ou en briques de pays.
- Les garages peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment.

## ANNEXES

- Les garages peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment.

## DIVERS

- Les citernes de gaz, de mazout ou de produits similaires doivent être enterrées.

### Article 1AUh 12

#### Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :
  - pour toute construction nouvelle à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement.
- *Stationnement vélo :*
  - *une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs créés, aménagée au sein de la propriété.*
  - *une place de stationnement vélo pour la création de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureaux, aménagée au sein de la propriété.*

### Article 1AUh 13

#### Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- La superficie des espaces restés libres après implantation des constructions, ne pourra être inférieure à 50% de la totalité du terrain.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.
- Les haies seront constituées d'essences forestières locales, l'emploi de résineux est interdit

**Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol**

**Article 1AUh 14**

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

**Article 1AU h 15**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

**Article 1AUh 16**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé.



## **TITRE IV**

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES***



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### Caractère et vocation de la zone A

*La zone A est une zone naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole. Cette zone comprend plusieurs sièges d'exploitation agricole et de l'habitat diffus.*

*Le secteur A1 correspond à l'implantation d'une activité touristique et de loisirs (location de gîtes et de roulotte).*

*Il s'agit d'une zone non équipée à vocation agricole.*

*La valeur agronomique des terres nécessite d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant tout mode d'utilisation des sols incompatible avec l'exploitation du sol.*

*Cette zone est soumise au risque du retrait-gonflement des argiles. Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci est conseillée avant toute construction. De plus, il convient de se reporter aux mesures constructives conseillées en annexe du présent règlement.*

*Cette zone est soumise au risque de remontée de nappe et coulée de boue (atlas des risques naturels majeurs). De ce fait, la réalisation de sous-sols est interdite dans l'ensemble de la zone.*

#### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article A 1

##### Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Dans l'ensemble de la zone, les sous-sols sont interdits.

## Article A 2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

*Sont autorisées en zone A, sous condition d'intégration au paysage de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après:*

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (bûcher, piscine,...) sous réserve qu'elles soient liées directement à l'exploitation agricole, et qu'elles se trouvent à proximité des bâtiments agricoles.
- Les constructions et installations liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation dont elles relèvent.
- Les constructions et l'aménagement de bâtiments existant liées aux activités agricoles à condition de ne pas poser de problèmes et de nuisances pour l'environnement.
- Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, éoliennes, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de surface de plancher
- Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et les constructions et installations qui sont nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.

*Sont autorisés pour les bâtiments d'habitation existants, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole, les occupations et utilisations du sol ci-après:*

- Les annexes (bûcher, garage, abris de jardin...) dans la limite de 20 m<sup>2</sup>
- l'extension des constructions existantes dans leur vocation initiale, dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le même style et avec les mêmes matériaux, excepté pour les vérandas, à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à condition qu'elles aient été légalement édifiées

*Sont autorisés au sein du secteur AI :*

- Les constructions et installations liées à l'activité touristique et de loisirs (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme ...) à condition de ne pas poser de problèmes et de nuisances pour l'environnement.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il est fait abstraction des articles 6 à 10 pour :

- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article A 3

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

#### I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### II - Voirie

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

### Article A 4

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

### ***I - Eau potable***

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.
- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- Dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier, à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-1 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures, de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral

### ***II - Assainissement***

#### **1) Eaux usées**

- Les eaux usées de toute construction doivent être épurées par des dispositifs de traitement selon les règles fixées par le SPANC.
- Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être déversées dans les eaux usées.
- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

### ***III - Electricité***

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

<b>Article A 5</b>
--------------------

**Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article A 6****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

*En cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitat, il n'est pas forcément obligatoire de respecter la règle ci-dessous dans la mesure où la construction projetée ne diminue pas le recul initial.*

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure.
- Une distance minimale de 6m est imposée par rapport aux rus et fossés.
- Une distance minimale de 20m est imposée par rapport aux espaces boisés classés (EBC)

**Article A 7****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- Les constructions doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 8 mètres.
- L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative
- En cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitat ou pour les constructions agricoles, il n'est pas forcément obligatoire de respecter la règle ci-dessus dans la mesure où la construction projetée ne diminue pas le recul initial ou que la construction projetée est contiguë à la limite séparative.

**Article A 8****Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement.*

- Les constructions doivent être implantées avec une distance de 4 m minimale entre elles.
- En cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitat ou de réalisation d'annexes, il n'est pas forcément obligatoire de respecter la règle ci-dessus

**Article A 9****Emprise au sol des constructions**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

- L'emprise au sol des annexes autorisées ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitat ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Secteur AI

- Les constructions et installations autorisées ne peuvent globalement dépasser une emprise au sol supérieure à 50 % de l'emprise foncière globale.

**Article A 10****Hauteur maximum des constructions**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles*

zone A

existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux, soit R+C sans pouvoir dépasser la hauteur actuelle existante.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faitage.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres au faitage. Seuls les abris de jardin sont limités à 2.40 mètres au faitage.

Secteur AI

- La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faitage

**Article A 11****Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

*Il est précisé que l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisée dans l'ensemble de la zone. Aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou encore dans un site inscrit ou classé, il conviendra de se référer à l'architecte des bâtiments de France.*

**GENERALITES**

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
  - Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
  - L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes autorisées.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.
- En pignon, les débords de toiture sont interdits.
- Le toit terrasse est admis pour des éléments de liaison de petite importance entre deux bâtiments.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 12 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
  - Soit en ardoise (27 x18 cm) et de pose droite.
  - Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ) ou grand modèle (22 au m<sup>2</sup>), de teinte rouge-brun ; le faîtage est exécuté en faîtière demi-ronde, à crête et embarrures au mortier de chaux et de sable local.
- Les couvertures des vérandas sont en verre, ou en zinc ou en matériaux traditionnels suivant pente.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.

Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise ou panneaux de fibres. La règle précédente pour les couvertures ne s'applique pas pour la rénovation de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU. Dans ce cas, il est possible soit d'utiliser les mêmes matériaux existants ou soit d'utiliser une couverture en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise et imitant l'aspect visuel de la tuile ou de l'ardoise.

## **FACADES**

### 1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures des façades donnant sur l'espace public doivent être verticales.
  - Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux, soit réparties également en cas d'absence d'ouverture dans les étages inférieurs
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### 2) subdivisions horizontales et verticales

- La corniche est en pierre de taille, en briques ou en béton ton pierre de forme courbe, en doucine ou chanfreinée.
  - Le bandeau d'étage est en pierre de taille ou en enduit lissé légèrement saillant de teinte ton pierre
  - Les appuis de fenêtres sont en pierre de taille, en briques ou en béton moulé couleur pierre d'une hauteur minimum de 10 cm.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### 3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit gratté ou taloché lisse rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (tons pierre, crème, sable, blanc cassé à l'exclusion du blanc pur...)
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, uniquement pour les annexes et pour l'essentage en pointes de pignon au-dessus d'un mur en pierre ou en moellon.

Les constructions à usage agricole doivent être soit en bardage bois ou en clins de bois, peints ou non, soit en bardage métallique peint de couleur ardoise, soit constituées de panneaux de béton préfabriqués.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. Cette disposition n'est pas applicable aux portes de garage.
- Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,45)

zone A

- Les fenêtres seront à 4 carreaux (dimension 90 x135) ou à 6 carreaux (dimension 100 X 145). Les portes seront les plus simples possibles avec la partie haute horizontale, sans oculi arrondi, avec la possibilité de vitrer la partie haute à 4 ou 6 carreaux ou par une imposte au dessus de la porte.
- Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité, choisies parmi les teintes définies par le CAUE de l'OISE.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur. Leurs dimensions sont les suivantes : 78 x 98 cm sur la rue, et 78 x 118 cm sur le jardin.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes suivant le nuancier du CAUE. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois peint, en PVC ou en aluminium ou métallique.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins ou persiennés.
- Les volets à enroulement ne sont admis que si les coffres sont intégrés dans les linteaux ou placés à l'intérieur de l'habitation et pour les constructions à usage commercial (vitrines), à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

**ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes et les vérandas doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux sont en acier ou en aluminium peint ou en bois.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint, ou en maçonnerie en harmonie de matériaux avec l'habitation principale.

**CLOTURES**

- Pour l'ensemble de la zone, les clôtures sont constituées de haies champêtres. Il est recommandé pour les haies qu'elles soient composées dans le registre des haies champêtres locales; elles seront doublées ou non d'un grillage.
- Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

**DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires peuvent être enterrées. Si elles ne le sont pas, elles doivent être masquées par une haie.
- Les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.

**Article A 12****Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques

**Article A 13****Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

**Obligation de planter**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale ou minérale et notamment autour des bâtiments agricoles.
- L'utilisation d'essences forestières et fruitières locales est vivement recommandée.
- Les haies devront être composées dans le registre des haies champêtres locales.
- En ce qui concerne les haies protégées au titre des EBC, il convient de se reporter à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

**Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

**Article A 14**

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

**Article A 15**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

**Article A 16**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé.

**TITRE V**

***DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE***



## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère et vocation de la zone N

La zone N est une zone naturelle sensible à protéger très strictement en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels (ZNIEFF, bio corridor, zone à dominante humide, Natura 2000) liés à la présence de l'eau.

*Cette zone comprend des secteurs concernés par des zones à dominante humide, des secteurs concernés par l'atlas des zones inondables de l'Epte et des zones concernées par le risque de remontée de nappe (atlas des risques naturels majeurs). De ce fait, les sous-sols sont interdits dans l'ensemble de la zone.*

*Cette zone est soumise au risque de retrait gonflement des argiles. Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci est conseillée avant toute construction. De plus, il convient de se reporter aux mesures constructives conseillées en annexe du présent règlement.*

*Au nord ouest du territoire communal, au sein de l'atlas des zones inondables de l'Epte, certains terrains sont situés dans le lit moyen et le lit majeur de l'Epte.*

*Cette zone comprend plusieurs sièges d'exploitation agricole et de l'habitat diffus mais également :*

- *Un secteur Nca où l'exploitation des carrières est autorisée, ainsi que les constructions et les installations liées à cette activité.*
- *Un secteur Naz correspondant à des constructions situées dans le lit moyen de l'Epte.*
- *Un secteur Nn correspondant aux sites Natura 2000*

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N 1

#### Occupations et utilisations du sol interdites

*Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.*

*Dans l'ensemble de la zone, les sous-sols sont interdits.*

*En secteur Naz : Toute construction est interdite sauf la réalisation d'annexes (garages, abris de jardin...) dans la limite de 20 m<sup>2</sup>. La réalisation d'ouvrages enterrés est interdite.*

#### Article N 2

#### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

*Sont admises dans la zone N sous réserve que le caractère de la zone naturelle ou de ses secteurs ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les constructions ou installations suivantes :*

➤ ***Pour l'aménagement d'équipements publics, d'intérêt général, ou collectif :***

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.

➤ ***Pour des aménagements privés ou publics dans les parties non boisées :***

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (y compris les constructions et installations nécessaires à une activité d'élevage)
- Les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50m<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10, Cette règle ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux activités d'élevage.
- Les constructions et les installations liées à l'exploitation de la forêt.
- Les constructions et installations liées à l'observation du milieu naturel.

➤ ***Au sein des zones Natura 2000 (secteur Nn)***

- Ne sont autorisés, outre la gestion des bois, que les dispositions d'aménagement, de protection ou de restauration des espaces naturels prises en application des DOCOB des sites Natura 2000 : ZSC «Cuesta du Bray et ZSC Landes et forêts humides du bas Bray de l'Oise »

➤ ***Sont autorisés pour les bâtiments d'habitation existants, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les occupations et utilisations du sol ci-après:***

- Les annexes (bûcher, abris de jardin...) dans la limite de 20 m<sup>2</sup>
- l'extension des constructions existantes dans leur vocation initiale, dans la limite de 40m<sup>2</sup> de Surface de plancher dans le même style et avec les mêmes matériaux, excepté pour les vérandas, à la date d'approbation du PLU.
- Les boxes pour chevaux = ou < à 3
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à condition qu'elles aient été légalement édifiées

➤ **En secteur Nca :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrière dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation. Après exploitation, les sols seront remis en état afin de permettre entre autres, de réutiliser le territoire exploité à des fins forestières, agricoles, de loisirs ou de sports.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation autorisée.

➤ **En secteur Naz :**

- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à condition qu'elles aient été légalement édifiées
- Les annexes (bûcher, garage, abris de jardin...) dans la limite de 20 m<sup>2</sup>

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des articles 6 à 10 pour :

- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

#### **I - Accès**

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

## **II - Voirie**

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur importance.

<b>Article N 4</b>
--------------------

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

### ***En Nca et Naz et pour les bâtiments d'habitation existants :***

#### ***I - Eau potable***

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier, à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-1 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures, de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral

#### ***II - Assainissement***

##### **1) Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Les eaux usées de toute construction doivent être épurées par des dispositifs de traitement selon les règles fixées par le SPANC.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **2) Eaux pluviales**

- Tout projet doit conformément aux dispositions du code rural, comporter un volet eaux pluviales, développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement...).
- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

#### ***III – Réseaux électriques et téléphoniques***

- Les réseaux électriques et téléphoniques seront aménagés en souterrain.

**Article N 5** Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

**Article N 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

**Secteur Nca :**

- En secteurs Nca, les installations liées à l'exploitation des carrières doivent être implantées avec un recul de 100 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, d'équipement public.

**Zone N**

- Une distance minimale de 20m est imposée par rapport aux espaces boisés classés (EBC)
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent à la construction d'équipements collectifs d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti
- En cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitat, il n'est pas obligatoire de respecter la règle ci-dessus dans la mesure où la construction projetée ne diminue pas le recul initial.
- Les constructions agricoles nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique

**Article N 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des*

*immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

### **Zone N**

- Les constructions doivent être implantées, sur au moins une des limites séparatives ou avec un recul de 5 mètres minimum de ces limites.
- Un recul de 6 m doit être respecté par rapport aux berges des cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.
- L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative
- En cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitat, il n'est pas obligatoire de respecter les règles ci-dessus dans la mesure où la construction projetée ne diminue pas le recul initial ou que la construction projetée est contiguë à la limite séparative.
- Les constructions agricoles autorisées doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 8 mètres.

### **Secteur Nca :**

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées, avec un recul de 5 mètres minimum de ces limites.
- les installations liées à l'exploitation des carrières doivent être implantées avec un recul de 100 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, d'équipement public.

### **Secteur Naz**

- L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative

<b>Article N 8</b>
--------------------

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

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement.*

### **Zone N**

- Pour l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës devront respecter une distance d'au moins 4 mètres entre elles.

- En cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitat ou de réalisation d'annexes, il n'est pas obligatoire de respecter la règle ci-dessus

**Secteur Nca :**

- Non réglementé

**Article N 9**

**Emprise au sol**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

**Zone N**

- L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des annexes autorisées ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitat ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'emprise au sol des boxes pour chevaux ne doit pas excéder 4m<sup>2</sup>

**En secteur Naz :**

- L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des annexes autorisées ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>, dans la limite d'un seul abri par propriété.

**En secteur Nca :**

- Non réglementé

**Article N 10**

**Hauteur maximum des constructions**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles*

*existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés, pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les constructions liées au service public et pour la réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.*

## **Zone N**

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

- La hauteur des constructions est limitée à 10 m.
- Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faitage.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux, soit R+C sans pouvoir dépasser la hauteur actuelle existante.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres au faitage. Seuls les abris de jardin sont limités à 2.40 mètres au faitage.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faitage.

## **Secteurs Nca**

- Non réglementé

<b>Article N 11</b>
---------------------

### **Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

*Les dispositions de l'article N 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.*

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

## **GENERALITES pour la zone et les secteurs**

- Il est précisé que l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est

autorisée dans l'ensemble de la zone. Aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou encore dans un site inscrit ou classé, il conviendra de se référer à l'architecte des bâtiments de France.

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone ou du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

*En zone N uniquement :*

### **COUVERTURES**

#### **1-Forme :**

- Pour les constructions et installations : liées à la gestion agricole ou à l'exploitation forestière, liées à l'observation des espaces naturels, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les abris pour animaux : lorsqu'elles adoptent une couverture en matériaux traditionnels : la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés. lorsqu'elles adoptent une couverture de type industriel : la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

#### **2-Matériaux et couleurs :**

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées :
  - en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ) ou grand modèle (22 au m<sup>2</sup>), de teinte rouge-brun ; le faitage est exécuté en faitière demi-ronde, à crête et embarrures au mortier de chaux et de sable local.
  - en ardoise, de pose droite
  - en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise pour les bâtiments annexes.

### **FACADES**

#### **1-Composition**

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

## **2-Ordonnancement des ouvertures**

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

## **3-Matériaux et couleurs**

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être en pierre de taille ou en moellon .Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés ou grattés), de teinte rappelant la les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (tons pierre, crème, sable, blanc cassé à l'exclusion du blanc pur...)
- Les bâtiments à usage d'activités forestières ou liés à la gestion et à l'observation des espaces naturels et aux abris pour animaux doivent être réalisés en bardage bois ou en clin de bois naturel.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

## ***OUVERTURES***

### **1-Proportions**

- Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle.
- Pour les façades et toitures des habitations, les baies, à l'exclusion des portes de garages, des portails et des châssis de toit, doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,45)
- Les fenêtres seront à 4 carreaux (dimension 90 x135) ou à 6 carreaux (dimension 100 X 145) ». Les portes seront les plus simples possibles avec la partie haute horizontale, sans oculi arrondi, avec la possibilité de vitrer la partie haute à 4 ou 6 carreaux ou par une imposte au dessus de la porte.
- Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité, choisies parmi les teintes définies par le CAUE de l'OISE.
- Les baies et châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

### **2-Matériaux et couleurs**

- Les menuiseries doivent être, soit de ton naturel, soit peintes de couleur dénuée d'agressivité.

## ***CLOTURES***

- Les clôtures seront constituées d'une haie sur le mode des haies d'essences forestières non doublées d'un grillage.

### **DIVERS**

- Les stationnements seront réalisés en dalles végétalisées, en gazon armé ou en sable stabilisé ou non.
- Les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.

### **ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes et les vérandas doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux sont en acier ou en aluminium peint.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint, ou en maçonnerie en harmonie de matériaux avec l'habitation principale.

### **CLOTURES**

- Les clôtures sur rue doivent être constituées, soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage, dans ce cas le grillage doit être posé derrière la haie, soit d'un muret en pierre ou moellon ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit gratté surmonté d'un couronnement en pierre de taille ou en béton ton pierre, d'une hauteur minimale de 10 cm.
- La partie supérieure des portails devra être horizontale, excepté si le portail a une largeur supérieur à 2,5 et une hauteur supérieure à 2m, la courbure devra être peu accentuée (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Les portails doivent être soit en bois peint, soit en métal peint, constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical avec ou non des panneaux pleins en partie basse, ou en panneaux pleins dans leur totalité.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

### **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une charmille et non visibles de l'espace public.
- Les stationnements seront réalisés en dalles végétalisées, en gazon armé ou en sable stabilisé ou non.
- Les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.
- Les cheminements extérieurs doivent être traités en matériaux naturels (sable, mignonette calcaire, pavés..) en harmonie de couleur avec la pierre ou en matériaux à dominante végétale (dalles engazonnées, gazon renforcé...).

## **REGLES PARTICULIERES DE CONSTRUCTIONS AGRICOLES EN ZONE N**

### **COUVERTURES**

- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 12 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.
- Les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise ou panneaux de fibres.

### **FACADES**

- Les constructions à usage agricole doivent être soit en bardage bois ou en clins de bois, peints ou non, soit en bardage métallique peint de couleur ardoise. soit constituées de panneaux de béton préfabriqués

#### **Article N 12**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article N 13**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

*Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2, que les règles édictées par cet article pourront ne pas s'appliquer pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à égalité de surface de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés et pour les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers.*

#### **OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)**

- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.

- Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants en dominante : Chênaie-charmaie pour les parties les moins humides et végétation de bords de rivière pour les parties les plus humides (Aulnaie-frênaie).
- Les plantations en place devront être préservées, notamment les arbres âgés qui constituent un habitat spécifique pour les pics. Les stratifications de prairies ou gazons, d'arbustes et d'arbres seront optimisées sur les parcelles dans un but de biodiversité.
- En ce qui concerne les haies protégées au titre des EBC, il convient de se reporter à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

### **Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

#### **Article N 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

- *Non réglementé.*

#### **Article N 15**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- *Non réglementé.*

#### **Article N16**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

- *Non réglementé.*



# LEXIQUE



## LEXIQUE INFORMATIF PRECISANT LES PRINCIPAUX TERMES ET CERTAINES REGLES RENCONTRES DANS LE REGLEMENT

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme

### **ACTIVITES**

Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement a prévu une désignation spécifique définie ci-après.

### **ACTIVITES ARTISANALES**

Entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers.

### **ACTIVITES INDUSTRIELLES**

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

### **AFFOUILLEMENT DES SOLS**

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.(article R 442-2 c du Code de l'urbanisme)

### **ALIGNEMENT**

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés en annexe du règlement.

### **ANNEXES**

La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

### **ARBRES DE HAUTES TIGES**

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

### **ARCHITECTURE INNOVANTE :**

Les projets d'architecture innovante peuvent faire abstraction, de tout ou parties, des règles d'aspect propres à l'architecture traditionnelle.

Sont considérés comme « architecture innovante », les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant aux critères de la haute qualité environnementale - citer éventuellement certaines cibles), sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations formelles, esthétiques et/ou techniques.

Ces projets d'architecture innovante doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère.

### **BALCON**

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.(source : Dicobat)

### **BAIES PRINCIPALES**

On doit entendre par BAIES PRINCIPALES, celles qui correspondent aux BAIES et OUVERTURES qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation, de leur conception sont indispensables pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies dites secondaires ne doit pas excéder la superficie de la ou des baies principales.

## **BAIES SECONDAIRES**

Les baies secondaires sont celles qui correspondent aux autres baies et ouvertures. Ce sont essentiellement:

- les jours de souffrance au sens du Code Civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60m en rez-de-chaussée et 1,90m en étage, lorsqu'ils sont implantés à moins d'1m 90 de la limite séparative – article 676 et 677 du code civil)).
- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cages d'escalier, dégagement ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale.
- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales. En ce cas, la superficie de la ou des baies dites secondaires ne doit pas excéder la superficie de la ou des baies principales.

## **BUREAUX**

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux tels que définis à l'article R 520.1.1-1 et 2 du code de l'urbanisme.

## **CARACTERE PAVILLONNAIRE**

Cette notion décrit une forme urbaine caractérisée par une construction indépendante de faible hauteur et généralement composée d'un corps de bâtiment et d'une toiture. Elle peut comprendre plusieurs logements.

## **CLOTURE**

La clôture est une «barrière», construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

## **COMMERCE**

Activités de revente en l'état, sans transformation, de produits achetés à des tiers.

## **COMBLE**

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment

## **COMPOSITION URBAINE**

Mode d'organisation de l'espace à caractère formel, qui inclut des préoccupations fonctionnelles, esthétiques, et écologiques.

## CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

## DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

La déclaration préalable de travaux permet à l'administration de vérifier que le projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

A la date de rédaction du règlement du PLU, une déclaration préalable de travaux est obligatoire notamment dans les cas suivants :

- construction nouvelle (garage, dépendance...) ou travaux sur une construction existante ayant pour résultat la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>. Pour les travaux sur une construction existante, ce seuil est porté à 40 m<sup>2</sup> si la construction est située dans une zone urbaine couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un plan d'occupation des sols (POS),
- construction d'un mur d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 m,
- construction d'une piscine dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
- travaux modifiant l'aspect initial extérieur d'une construction (par exemple, remplacement d'une fenêtre ou porte par un autre modèle, percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade),
- travaux de ravalement s'ils se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple, abord d'un monument historique),
- changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment,
- réalisation d'une division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots.

## DEROGATION

Les règles définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

## EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.

## **EXTENSION**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

## **ENTREPOTS**

Local couvert et fermé de stockage.

## **FENETRE**

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

## **GABARIT ENVELOPPE**

Les gabarits sont des volumes maximums constructibles.

Le gabarit est imposé par la hauteur relative, la pente du toit et la hauteur absolue.

## **HAUTEUR PLAFOND**

La hauteur plafond des constructions est mesurée à partir de la voirie existante en tout point jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

## **« ILOT DE PROPRIETE » - « TERRAIN » - « UNITE FONCIERE »**

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

## **IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES**

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Assimilés à ces immeubles, les foyers ou les maisons de retraite.

## **INSTALLATION CLASSEE**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

## **JOURS DE SOUFFRANCE**

C'est le percement à châssis fixe, dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Le code civil en régit strictement la position et la dimension, en ses articles 675 et suivants.

## **LARGEUR DE FACADE**

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

« **L'EMPRISE AU SOL** » est égale au rapport entre la surface du terrain à bâtir et la surface au sol du bâtiment (article 9)

## **LIMITES SEPARATIVES**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Un lotissement doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme suivant ses caractéristiques soit une déclaration préalable soit un permis d'aménager.

### **LUCARNE**

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et de l'air aux locaux sous combles.

### **MARGE DE REcul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

### **MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)**

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun. La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Son exigence est précisément réglementée par le Code de l'Urbanisme.

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et des constructions qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (se reporter au code de l'urbanisme en vigueur au moment de la demande d'autorisation).

### **PLEINE TERRE**

Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

### **PROPRIETE**

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

### **OPERATION GROUPEE**

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous

entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

### **RETRAIT**

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

### **SAILLIE**

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

### **SECTEUR**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

### **SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)**

Le propriétaire dont les fonds\* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente. \*Fonds : terrain, propriété foncière

### **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

### **SOLS NATURELS EXISTANTS**

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

## SURELEVATION

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

## ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA; N...)

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)**

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

## LEXIQUE ARCHITECTURAL

**Abris de jardin** : construction légère utilisée pour le petit outillage de jardin

**Abri pour animaux** : Bâtiment fermé sur 2 côtés

**Acrotère** : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse

**Allège** : partie de mur sous l'appui d'une fenêtre

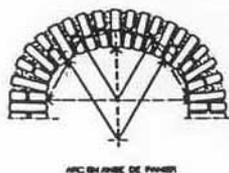
**Annexe** : construction mineure qui est complémentaire à la construction principale n'ayant pas une fonction d'habitation.

**Architecture innovante** : Les projets d'architecture innovante peuvent faire abstraction, de tout ou parties, des règles d'aspect propres à l'architecture traditionnelle.

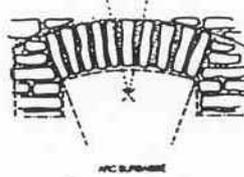
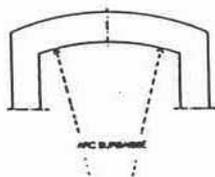
Sont considérés comme « architecture innovante », les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant aux critères de la haute qualité environnementale - citer éventuellement certaines cibles), sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations formelles, esthétiques et/ou techniques.

Ces projets d'architecture innovante doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère.

**Arc en anse de panier** : arc surbaissé dont les naissances épousent la forme d'une portion de cercle



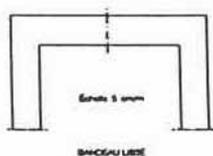
**Arc surbaissé** : arc dont la hauteur est inférieure à un demi-cercle



**Arétier (de couverture)** : Élément de terre cuite ou de maçonnerie couvrant un angle saillant



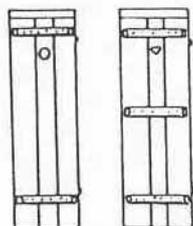
**Bandeau** : Élément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade, on peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.



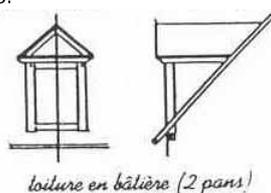
**Bardage** : Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

**Bardeau** : Élément de bois qui peut avoir une certaine longueur. Par extension, nom donné à des éléments de couverture en bois en forme de tuile ou d'ardoise appelés aussi essentes.

**Barre (de volet)** : pièce de bois horizontales, assemblée sur des planches verticales pour les conforter.

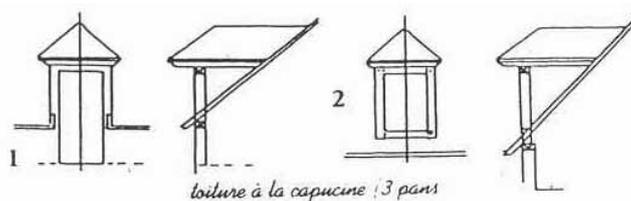


**Batière (lucarne en)** : toiture à deux pentes.



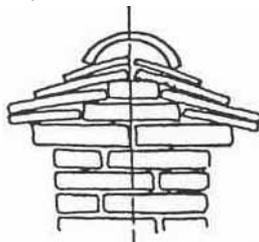
**Beurré (joint)** : Joint plein et incertain recouvrant largement les moellons d'une maçonnerie.

**Capucine (lucarne à la)** : lucarne à trois versants de toitures.



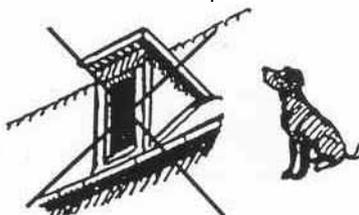
**Chainage** : ensemble des chaînes ou membres verticales en pierre de taille ou en brique, destinées à consolider un mur.

**Chaperon** : petit toit protégeant le faite d'un mur.



**Chaux** : liant aérien provenant de la craie chauffée dans un four à chaux.

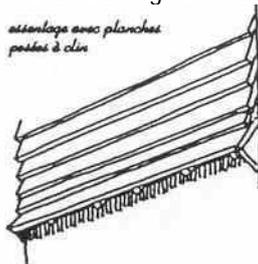
**Chien assis** : Nom donné improprement à une lucarne rampante.



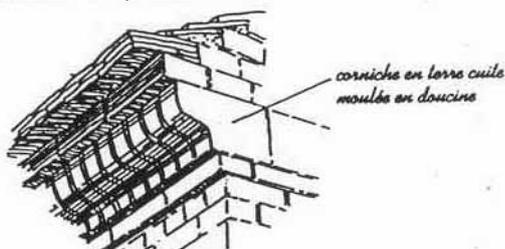
**Claveau** : pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

**Clef** : Claveau occupant la partie centrale d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

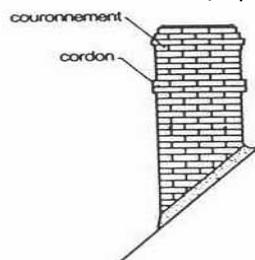
**Clin (de bardage)** : Planche horizontale posée avec un léger recouvrement



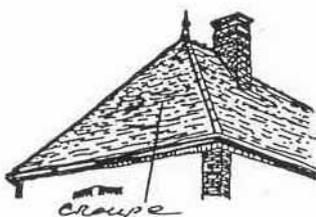
**Corniche** : Élément saillant couronnant un corps d'architecture.



**Couronnement (de mur, de pilier, de souche de cheminée) :** partie supérieure, e, générale saillante.

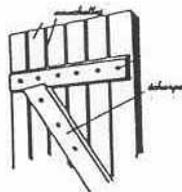


**Croupe :** versant de toiture de forme triangulaire réunissant principaux dits « longs pans ».



**Débord :** saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie

**Echarpe :** pièce oblique dans un pan de bois



**Ecorché :** fer plat ouvragé dont les découpes latérales ont été écartées dans un but défensif.



**Egoût (couverture) :** bas de pente du toit où s'égoutte l'eau de pluie. Dernier rang en bas de la couverture.

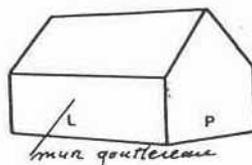
**Enduit :** couche de mortier de chaux ou de plâtre recouvrant un mur, une cloison, un plafond. Est plus nivelé qu'un crépi, lissé à la truelle.

**Faitage :** Partie la plus élevée à l'intersection de deux versants de toiture.

Fronton (de lucarne) : pignon ouvragé à cadre mouluré.

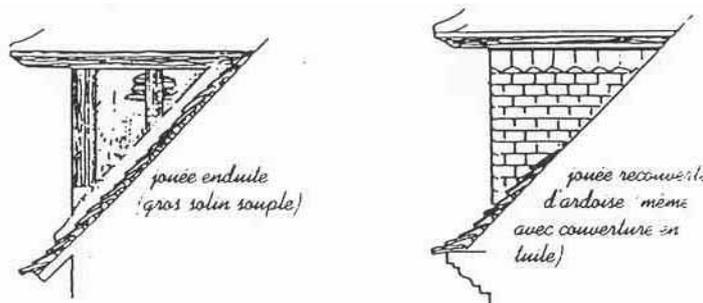


Gouttereau (mur) ou long pan : mur recevant l'égout du toit.

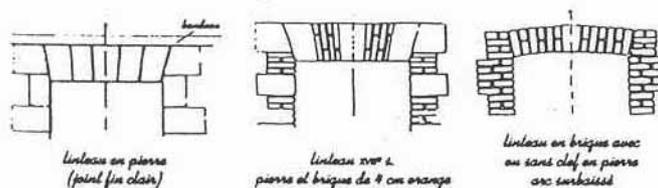


Gratté : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.

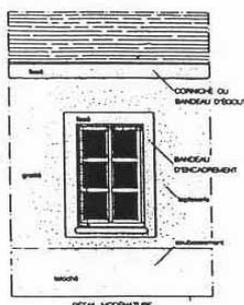
Joues, jouées (lucarnes) : partie latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.



Linteau : traverse reposant sur les deux montants d'une baie.



Modénature : ensemble d'éléments de moulure.



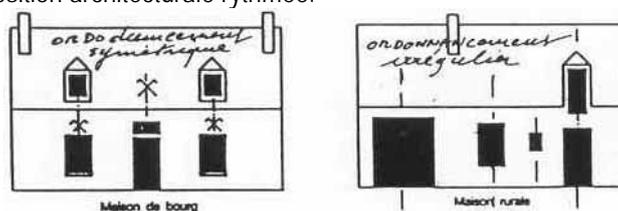
**Modénature riche** : l'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, d'un bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, de la pilastre, du fronton, du médaillon.

**Modénature sobre** : l'ensemble des décors exprime uniquement la structure de l'édifice (subdivision horizontales : corniche, soubassement, bandeau d'encadrement et d'étage).

**Moellon** : petit bloc de pierre calcaire à peine dégrossi sur une face.

**Nu d'un mur** : surface de ce mur.

**Ordonnement** : composition architecturale rythmée.



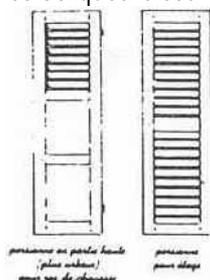
**Outeau** : petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.



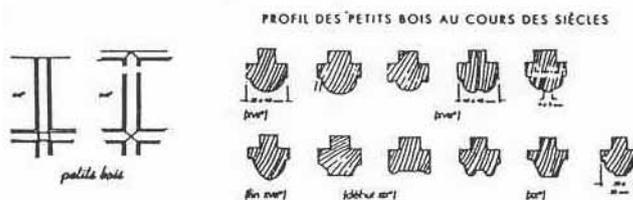
**Parpaing** : pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur. On en voit le bout de chaque côté.

**Penture (serrurerie)** : pièce de métal fixée sur les portes, volets, assurant leur rotation.

**Persiennes** : se distingue du volet par des lames obliques laissant passer l'air et la lumière.

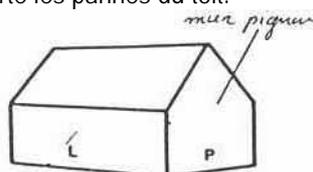


**Petits bois (profil de) :** barres horizontales séparant un vantail de fenêtre en deux, trois, quatre carreaux et plus.

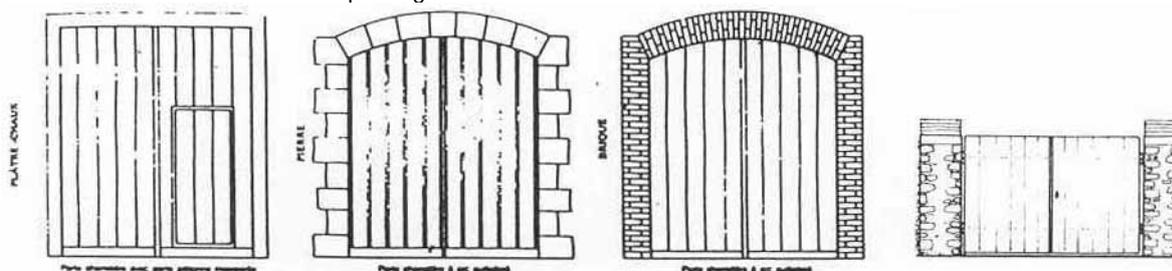


**Pierre de taille :** pierre de dimension importante aux faces soigneusement dressées.

**Pignon :** partie supérieur d'un mur qui porte les pannes du toit.



**Porte charretière :** destinée au passage des charrettes.



**Rive :** bord latéral d'une toiture.



**Soubassement :** partie inférieure d'une construction.

**Tableaux :** parois latérales encadrant une porte ou une fenêtre.

**Taloché :** aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

**Volumétrie d'un bâtiment :** espace en trois dimensions (délimité par la longueur, largeur et hauteur) qu'occupe un bâtiment. Il s'agit de l'enveloppe physique d'un bâtiment déterminé par les murs extérieurs, leur hauteur et la toiture qui recouvre l'ensemble et dont l'unité de mesurer est exprimé en m<sup>3</sup>

<b>Petit lexique environnement et paysage</b>
---

**Arbre** : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, dont la partie aérienne est constituée du tronc et de la cime, et atteignant, à l'âge adulte une hauteur supérieure à 7 ou 8m.

Le tronc est une tige axiale non ramifiée à la base.

La cime est formée par les ramifications des branches qui se développent au-dessus du tronc, et appelées « ramure ».

Un arbre peut être décrit selon son port et sa hauteur :

- entre 7 et 15 m : arbre de petite taille
- entre 15 et 20 m : arbre de taille moyenne
- entre 20 et 40 m : arbre de grande taille
- plus de 40 m : arbre de très grande taille

**Arbre de haute tige** : Feuillu dont le tronc est suffisamment élevé pour qu'un homme puisse passer sous son feuillage sans être gêné.

**Arbuste** : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, naturellement ramifiée à la base, qui ne possède ni tronc ni grosses branches, et se compose de nombreuses tiges ligneuses partant de la souche, et dont la hauteur naturelle ne dépasse pas les 2 mètres.

**Bassin de retenue** : Bassin artificiel créé dans le but de retenir les eaux pluviales.

**Bocage** : Paysage rural caractéristique composé de pâtures de petite taille, clôturées par des systèmes de haies (« Haies bocagères »), et souvent ponctuées d'arbres.

**Brise-vent** : Abri constitué par des végétaux, ou un ouvrage vertical, fixe ou mobile, permettant de protéger du vent un végétal, une voie, une construction,...

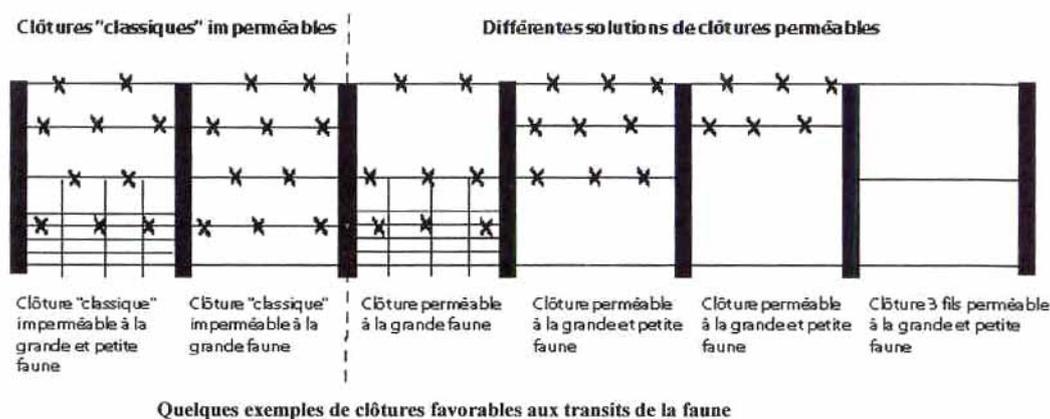
**Carrefour en étoile** : Carrefour à plus de 4 branches, rayonnant dans toutes les directions.

**Carrefour en patte d'oie** : Carrefour à trois branches formant ensemble un angle égal ou inférieur à 180.

**Cépée** : Feuillu caractérisé par la présence de plusieurs tiges issues de la souche du sujet, à la suite d'un recépage.

**Clôture** : Élément de fermeture complète ou partielle d'un terrain

**Clôture perméable** : Clôture permettant le passage de la petite et/ ou de la grande faune, en particulier dans le cas de corridors écologiques.



**Composition paysagère** : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux et minéraux.

**Composition végétale** : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux.

**Corridor écologique** : Toute espèce s'organise en populations plus ou moins connectées les unes aux autres en fonction de sa niche écologique et des caractéristiques du milieu. En limite de niche écologique, la survie, la croissance et le succès de reproduction des individus est plus faible. Une population isolée soumise à des conditions extrêmes (catastrophes climatiques, modifications de pratiques humaines...) peut être amenée à disparaître. La survie d'une espèce dépend alors de ses capacités de colonisation de nouveaux territoires et d'extension de sa population. Beaucoup d'espèces animales ont une phase de déplacement et de recherche de nouveaux territoires dans leur comportement. De même les espèces végétales ont élaboré des modes de dissémination variés: par les airs (oiseaux, insectes, graines munies d'aigrettes ou d'ailes...), grâce à des animaux supports (parasites, graines à crochets...), par déplacement terrestre ou aquatique (la plupart des animaux), ou par colonisation de proche en proche à travers des habitats qui peuvent être peu favorables. Ces deux derniers modes de colonisation font appel aux notions de corridors et de réseau écologiques.

**Couvert** : ensemble des parties boisées d'un jardin.

**Elagage** : Taille effectuée sur un végétal forestier adulte, consistant à couper certaines branches, mal placées ou superflues pour limiter son développement, ou stimuler sa vigueur, préserver ou recréer sa forme.

**Elagage doux** : Méthode d'élagage destinée à préserver au maximum la silhouette de l'arbre et son intégrité biologique par des interventions limitées en utilisant la systématique du tire sève.

**Espace vert** : Espace public urbain planté de végétaux, sans clôture et de forme indéterminée, destiné aux loisirs.

**Exposition** : caractéristique de l'ensoleillement d'un site, déterminée en fonction du climat, des points cardinaux, du relief, et des vents dominants. Les contraintes liées à l'exposition peuvent être améliorées par le drainage, l'arrosage, ou une protection quelconque. L'exposition caractérise aussi le type de végétation que l'on trouvera sur un site.

**Fastigiés** : en forme de fuseau, érigée (exemples : cyprès, thuyas, peupliers d'Italie...).

**Fossé** : tranchée marquant une limite et empêchant le passage. Le fossé peut être sec ou en eau, selon l'usage et la saison.

La deuxième fonction du fossé est le drainage des espaces qu'il délimite.

**Futaie** : Couvert constitué de feuillus ou résineux obtenus par reproduction sexuée ou par semis, qui présentent un tronc long et dégagé.

La futaie irrégulière comporte sur une même parcelle des arbres forestiers d'âges variés.

La futaie jardinée est une futaie irrégulière présentant un mélange équilibré d'arbres de tous âges et dans laquelle les arbres forestiers sont groupés par pied et les ramures étagées dans l'espace. Les arbres sont exploités selon leur diamètre et non selon leur âge.

La futaie régulière présente des arbres forestiers d'âge identique où les survivants des coupes successives vieillissent jusqu'à exploitation.

**Haie** : Clôture de hauteur variée formée d'arbres, d'arbustes, d'épines, ou de branchages.

La haie vive est constituée par des arbrisseaux ou des arbustes de basse tige épineux, taillés de façon à présenter une surface défensive.

La haie sèche est constituée par des arbres de basse tige morts ou des branchages (brandes,...), taillés de façon homogène.

**Haie libre** : Haie non taillée.

**Herbacée** : Végétal dont les tiges sont souples, peu ligneuses, généralement vertes et de consistance proche de celle des feuilles. Le végétal herbacé est appelé « Vivace » lorsqu'il vit plus de 2 années.

**Jardin potager** : Jardin d'utilité ou partie d'un jardin consacrée à la culture de plantes potagères.

**Mail** : Double alignement d'arbres taillés en rideaux, encadrant une allée de promenade.

**Point focal** : Repère visuel fortement présent visuellement dans le paysage

**Point noir paysager** : Élément paysager particulièrement inesthétique ou remarquablement mal intégré au paysage environnant.

**Point noir de sécurité** : Site particulièrement accidentogène.

**Recépage** : Taille de formation ou de rajeunissement consistant à couper à la base la tige d'un végétal ligneux pour favoriser la pousse de nouvelles tiges issues de la souche pour créer une cépée.

**Relief naturel** : Relief du terrain avant son aménagement.

**Rideau** : Palissade de verdure constituée par les ramures taillées d'un alignement d'arbres de haute tige à tronc apparent.

**Série** : Modèle de végétation exprimant l'évolution, par stades successifs, d'une couverture végétale en un même site.

**Taillis** : Couvert constitué généralement de feuillus obtenus par recépage et multiplication végétative (rejets, drageons, marcottes,...).

**Taillis sous futaie** : Couvert composé conjointement de taillis et de futaie.

**Terrasse** : Terre-plein d'une levée de terre mettant de niveau un terrain en pente.

**Trame verte** : désigne les formations végétales et leurs constitutions dans le cadre d'une organisation spatiale.

**Végétal de forme libre** : Végétal ligneux ou herbacé dont la forme peut être naturelle ou résulter de diverses tailles de formation ou d'entretien afin qu'il conserve sa forme naturelle.

**Végétal d'ornement** : Plante ligneuse ou végétal herbacé, utilisée pour son caractère esthétique. Il est choisi pour son aspect, son port, mais également selon d'autres critères visuels ou olfactifs.

**Végétation** : Ensemble des végétaux vivant en un même lieu. Le climax est l'état d'équilibre de l'ensemble des végétaux dans un milieu donné (sol et climat) tendant à une production optimale de la biomasse.

**Végétal indigène ou végétal local :** Végétal poussant de manière spontanée dans un pays ou une région, à l'opposé du végétal exotique. Un végétal spontané croît spontanément sans avoir été semé ou planté, il est adapté aux conditions écologiques de l'aire biogéographique.

## Titres II et III - Article 13

 Espaces libres et plantations

### Tiges forestières locales et acclimatées

- |            |                    |                                 |
|------------|--------------------|---------------------------------|
| • tilleuls | • chênes           | • pin laricio                   |
| • frêne    | • peupliers        | • saules (marsault, blanc, ...) |
| • charme   | • érable sycomore  | • aulnes                        |
| • merisier | • érable plane     | • châtaignier                   |
| • hêtre    | • érable champêtre |                                 |
| • bouleaux | • pin sylvestre    |                                 |

### Arbustes locaux

- |                       |                    |              |
|-----------------------|--------------------|--------------|
| • genévrier commun    | • cytise           | • buis       |
| • cerisier à grappes  | • troëne           | • prunellier |
| • érable champêtre    | • lilas            | • houx       |
| • charme commun       | • noisetier        | • néflier    |
| • cornouiller sanguin | • viorne obier     | • if         |
| • cornouiller mâle    | • viorne mancienne |              |

### Haie végétale - exemple

1	3	1	3	1
x	x	x	x	x
	x	x	x	x
	2	4	2	4
2				2

1-charme                      2-hêtre                      3-houx                      4-noisetier

### Petit brise vent - exemple

1	3	1	3	1
x	x	x	x	x
	x	x	x	x
	2	4	2	4
2				2

1-érable champêtre    2-prunus spinosa    3-troëne                      4-charme

### Bande boisée - exemple

1	3	2	3	2	3	1	3	2	3	2	3
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	2	3	1	3	2	3	2	3	1	3	2
2											2

1-arbre de haut-jet (ex: tilleul, érable sycomore, ...) - écartement : 6 mètres

2-cépée (ex: saule noisetier, érable champêtre, ...) - écartement : 2 à 3 mètres

3-bourrage par arbustes (ex: troëne, cornouiller, lilas,...) - écartement : 1 mètre



**ANNEXE**

**RISQUE DE RETRAIT  
GONFLEMENT DES ARGILES**

**MESURES CONSTRUCTIVES**

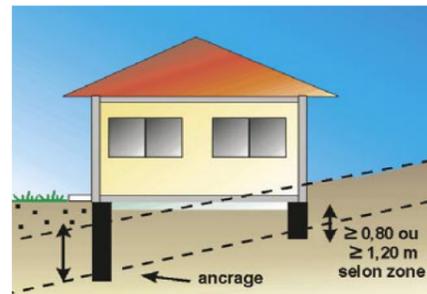


# Les précautions constructives à prendre...

Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement des argiles, il est nécessaire de prendre un ensemble de précautions techniques :

Pour les constructions nouvelles :

**Identifier la nature du sol :** Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol avant toute construction. Cette analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.



**Adapter les fondations :** prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

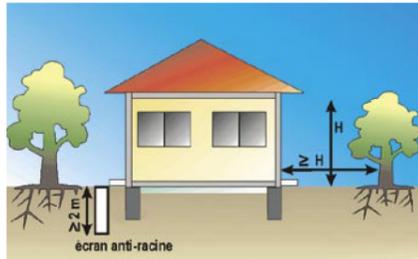
## Autres contacts

- La Préfecture de l'Oise : [www.oise.pref.gouv.fr](http://www.oise.pref.gouv.fr)
- La Direction Départementale des Territoires de l'Oise : [www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/](http://www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/)
- Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières : [www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)
- Portail de la prévention des Risques Majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) - [www.prim.net](http://www.prim.net)

Source : rapport BRGM/RP-57482-FR, schémas et photos du Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM)

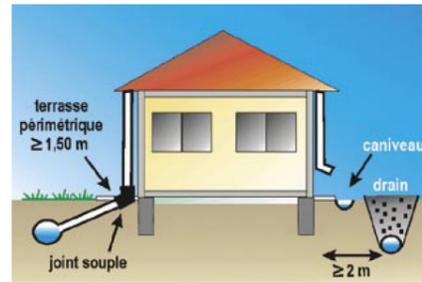


**Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés :** prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs; prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

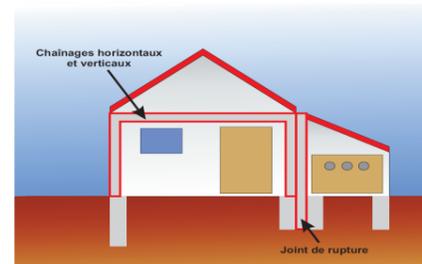


Pour les constructions existantes :

**Éviter les variations localisées d'humidité :** éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations; assurer l'étanchéité des canalisations enterrées; éviter les pompages à usages domestiques; envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...); en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



**Plantations d'arbres :** éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers, etc) à proximité des constructions ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à un élagage régulier des plantations existantes, attendre le retour de l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un sol récemment défriché.



PRÉFET DE L'OISE

# LES FEUILLETS DE L'OISE

4 pages pour un thème

N°252 - 1 - Mai 2012

## L'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Oise

Parmi l'ensemble des risques naturels, celui lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est certainement l'un des moins connus, sans doute en raison de son caractère peu spectaculaire. Pourtant, en France, les sinistres occasionnés par ce phénomène représentent une part importante et croissante des dégâts causés par les catastrophes naturelles. Ce phénomène provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions d'habitation individuelles.

L'examen de nombreux dossiers d'expertises après sinistres révèle que beaucoup d'entre eux auraient pu être évités ou, que du moins leurs conséquences auraient pu être limitées, si certaines dispositions constructives avaient été respectées.



Le ministère en charge de la compétence des risques a souhaité initier la réalisation de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, dans le cadre d'une politique globale de prévention des risques naturels et dans l'optique de diminuer le coût de plus en plus lourd supporté par la société pour l'indemnisation des dommages liés à ce phénomène.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a été chargé par l'État de cartographier le retrait-gonflement des argiles au niveau de chaque département.

Une carte de susceptibilité est réalisée à partir des formations argileuses et de leurs évaluations selon 3 critères :  
- la nature lithologique (proportion de minéraux argileux dans la formation),  
- la composition minéralogique (proportion de minéraux gonflants),  
- le comportement géotechnique (plasticité, limite de retrait ou gonflement).

En croisant cette carte avec les sinistres répertoriés depuis 1989, une carte des aléas faisant apparaître quatre zones est définie et caractérise le degré de l'aléa : l'aléa fort en rouge, l'aléa moyen en orange et l'aléa faible en jaune ; ainsi que les zones a priori non argileuses représentées en blanc.

Cette carte d'aléa est ensuite convertie en zonage réglementaire afin de préparer les éventuels Plans de Prévention du Risque Sécheresse. Les zones d'aléas faible et moyen sont rassemblées dans un souci de simplification de la réalisation des PPR et représentées par un figuré orange. Les secteurs constatés en aléa fort forment une deuxième zone réglementée en rouge.

## Les chiffres du retrait et gonflement des sols argileux

### Niveau national :

- 1989 : début de l'application reconnaissance catastrophe naturelle retrait et gonflement des argiles.
- Plus de 7 900 communes dans 90 départements reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle sécheresse.
- Coût cumulé d'indemnisation 685,9 millions d'euros environ pour la période 1989-2003.

### Oise :

- 61<sup>ème</sup> position des départements français touchés.
- Au 30/4/2009, 17 communes ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle, soit 3,3 % de la superficie du département et plus de 7,9 % de la population.

# Comprendre le phénomène

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Il est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : gonflement en période humide, retrait lors d'une sécheresse. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, provoquent donc des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

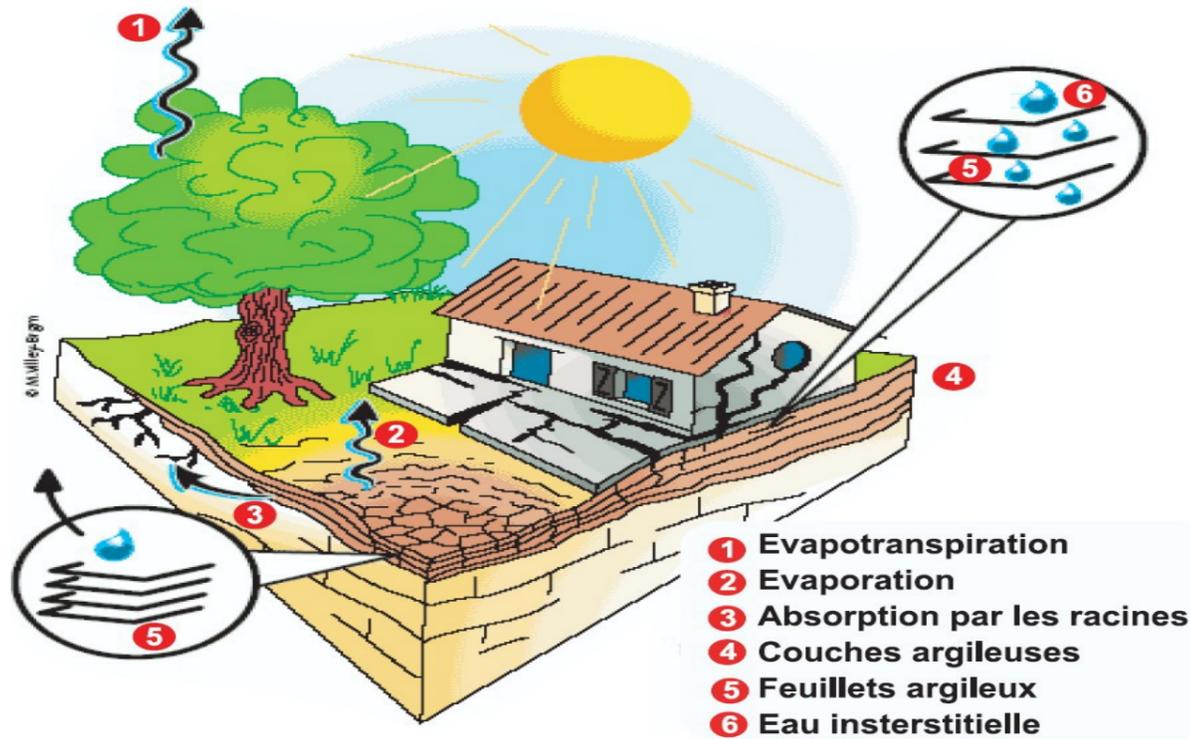
## Les facteurs déclenchants :

- Le climat : précipitations et sécheresse
- L'homme : réalisation de travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.

## L'impact sur les constructions :

- Le phénomène touche principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.
- Cela peut se traduire par des désordres importants et coûteux sur les constructions: fissurations des structures, dislocation des dallages et cloisons, distorsion des portes et fenêtres, rupture des canalisations ....

teux sur les constructions: fissurations des structures, dislocation des dallages et cloisons, distorsion des portes et fenêtres, rupture des canalisations ....



L'étude réalisée par le BRGM a fourni à la Préfecture et à la DDT de l'Oise tous les éléments nécessaires en vue d'établir des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Trois critères ont été retenus à l'échelle de chaque commune :

- 1) estimation de l'urbanisation impactée par l'aléa fort retrait-gonflement des argiles,
- 2) type de document d'urbanisme (POS, PLU ou Carte Communale),
- 3) nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles de type

« Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » reconnus ou non.

A la suite de cette analyse, l'État envisage pour 12 communes la réalisation d'un PPR retrait-gonflement.

# La carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais géotechniques en laboratoire et des analyses de sol (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Près de 81 % de la superficie du département de l'Oise est concernée par des zones potentiellement sujettes à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Celles-ci contiennent plus ou moins des minéraux gonflants, et sont donc sensibles à la sécheresse à des degrés divers. Le contexte géologique du département de l'Oise est le suivant :

- Bordure Nord du Bassin Parisien pour tout le département,

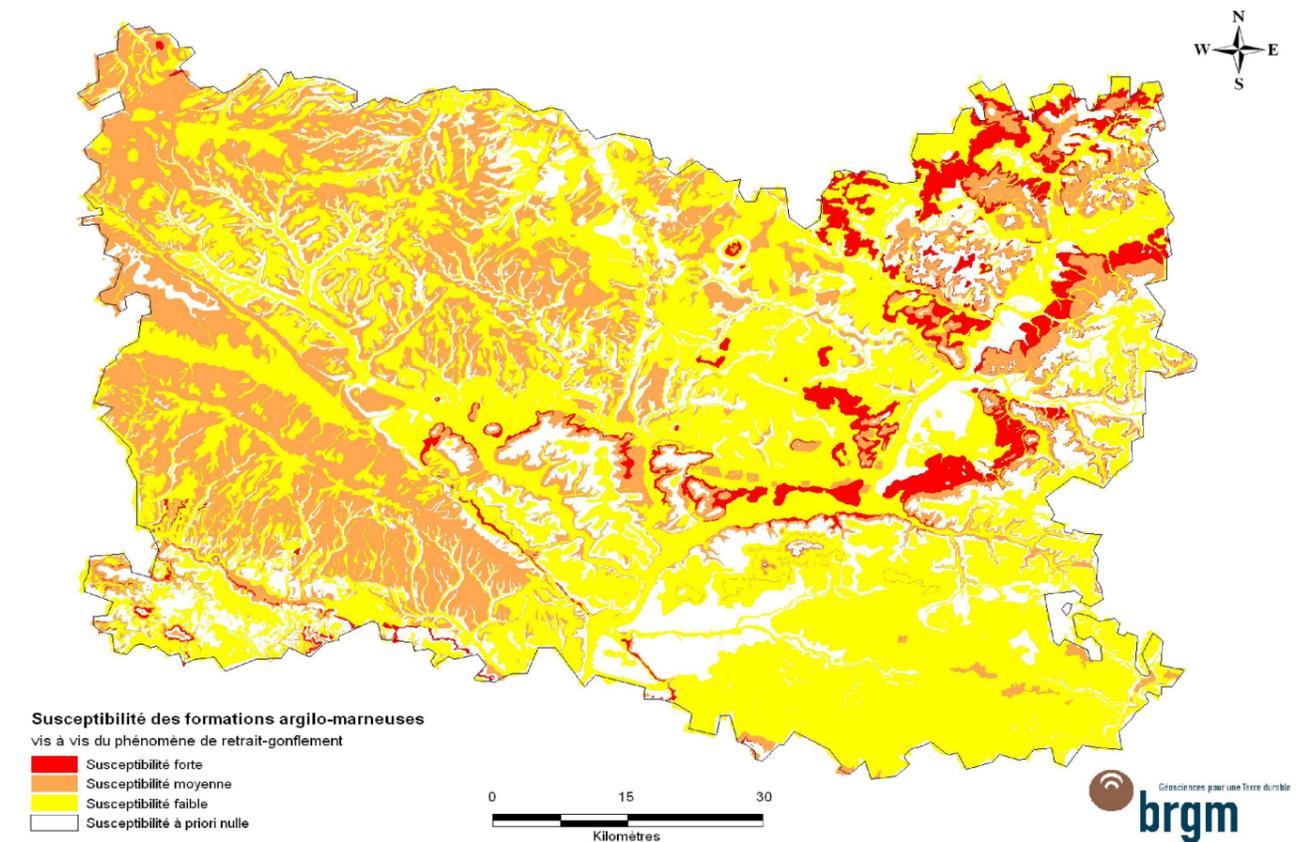
ment,

- Boutonniers du Pays de Bray à l'Ouest,
- Terrains tertiaires au Sud et à l'Est,
- Plateau crayeux recouvert localement d'argiles à silex et de limons des plateaux dans le quart Nord-Ouest et une partie du Sud-Ouest.

En étudiant chacune des formations argileuses, ainsi que la répartition

des sinistres recensés, le BRGM a établi un classement des sols dans le département : on parle d'aléa fort, moyen ou faible. La réalisation de la carte des aléas montre que 4,72% (6 formations argileuses) du territoire est représenté par de l'aléa fort, 4,44% (9 formations) par de l'aléa moyen, 71,89% (14 formations) par de l'aléa faible et 18,95% est non argileux.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement de l'Oise



## Les 12 communes de l'Oise concernées par un PPR retrait-gonflement :

- Beaurains-Les-Noyon (prescrit le 01/12/2012)  
Beaurepaire  
Bussy (prescrit le 01/12/2012)  
Coivrel  
Conchy-Les-Pots  
Escles-Saint-Pierre  
Frétoy-Le-Château  
Hainvillers  
Le Plessis-Patte-d'Oie  
Montreuil-Sur-Thérain  
Moulin-Sous-Touvent  
Sermaize

# 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.

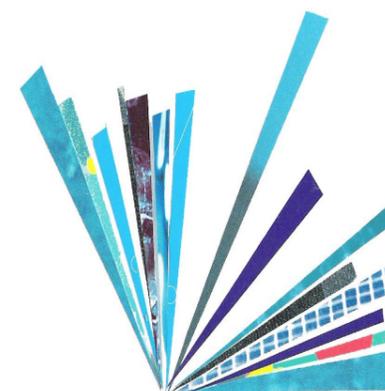
**Article 9 :** Pour les propriétaires des biens de types maisons individuelles, un dispositif qui collecte les eaux pluviales au voisinage de la construction et les évacue à plus de 1,50 m de tout bâtiment est recommandé. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage 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.



# Les Feuilles de l'Oise

Un thème d'actualité en quatre pages

N° 274 - Juin 2010

**Faire face au phénomène de retrait-gonflement des argiles :**

## REGLEMENTATION ET RECOMMANDATIONS

Le risque du retrait-gonflement des argiles est présent sur votre commune. L'information vous est transmise dans le cadre du Porter A Connaissance (PAC).

Ce dernier donne une description du phénomène et des désordres qui en résultent, ainsi que la carte de zonage de la commune qui délimite deux zones :

La « zone B1 » en rouge (bandes verticales) indique que l'espace est soumis à l'aléa fort retrait-gonflement.

La « zone B2 » en orange (bandes horizontales) désigne les secteurs qui sont soumis à un aléa faible à moyen.

Cette carte de zonage est réalisée pour pouvoir mettre un règlement en application afin de réduire les désordres du retrait-gonflement.

Pour faire suite à ce Porter à Connaissance sur le retrait-gonflement des argiles, il vous est conseillé de prendre en compte ce risque dans le document d'urbanisme des communes par règlement spécifique des zones impactées.

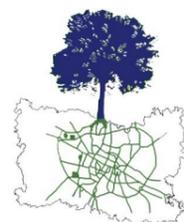
**Vous voulez aller plus loin dans la protection de votre commune contre le retrait-gonflement des argiles ?**

Il est possible de réaliser un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS) financé par l'État, pour réglementer les zones « rouge » et « orange » figurant sur la carte qui vous est fournie dans le Porter à Connaissance (PAC).

Vous trouverez dans ce Feuilleter le règlement et les recommandations qui serviraient de base à la mise en place d'une gestion du bâti pour faire face à cet aléa.

Celui-ci est obligatoire dans le cadre de la réalisation d'un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS).

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  
France POULAIN  
Bureau Risques, Paysage, Éolien  
Fabienne CLAIRVILLE  
Clémence LEBEL (Stagiaire)  
tel : 03 44 06 50 86

# 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 enclines 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 enclines 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.

*Département de l'Oise*  
**COMMUNE DE**  
**SAINT GERMER DE FLY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**P L A N S   D E**  
**D E C O U P A G E   E N   Z O N E**

**4.2**

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du :

Arrêté le:

Approuvé le: 05/10/2017

Modifié le:

*Bureaux  
d'études*

GALLOIS-DUDZIK & ASSOCIES 8, place des Treilles 60000 Beauvais  
STRATEGIES URBAINES 15, rue des Veneurs 60200 Compiègne



COMMUNE DE  
SAINT GERMER DE FLY  
(OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

DECOUPAGE EN  
ZONES

Ech : 1 / 7 5 0 0 e

4.2.a

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du:

Prescrit le:

Arrêté le:

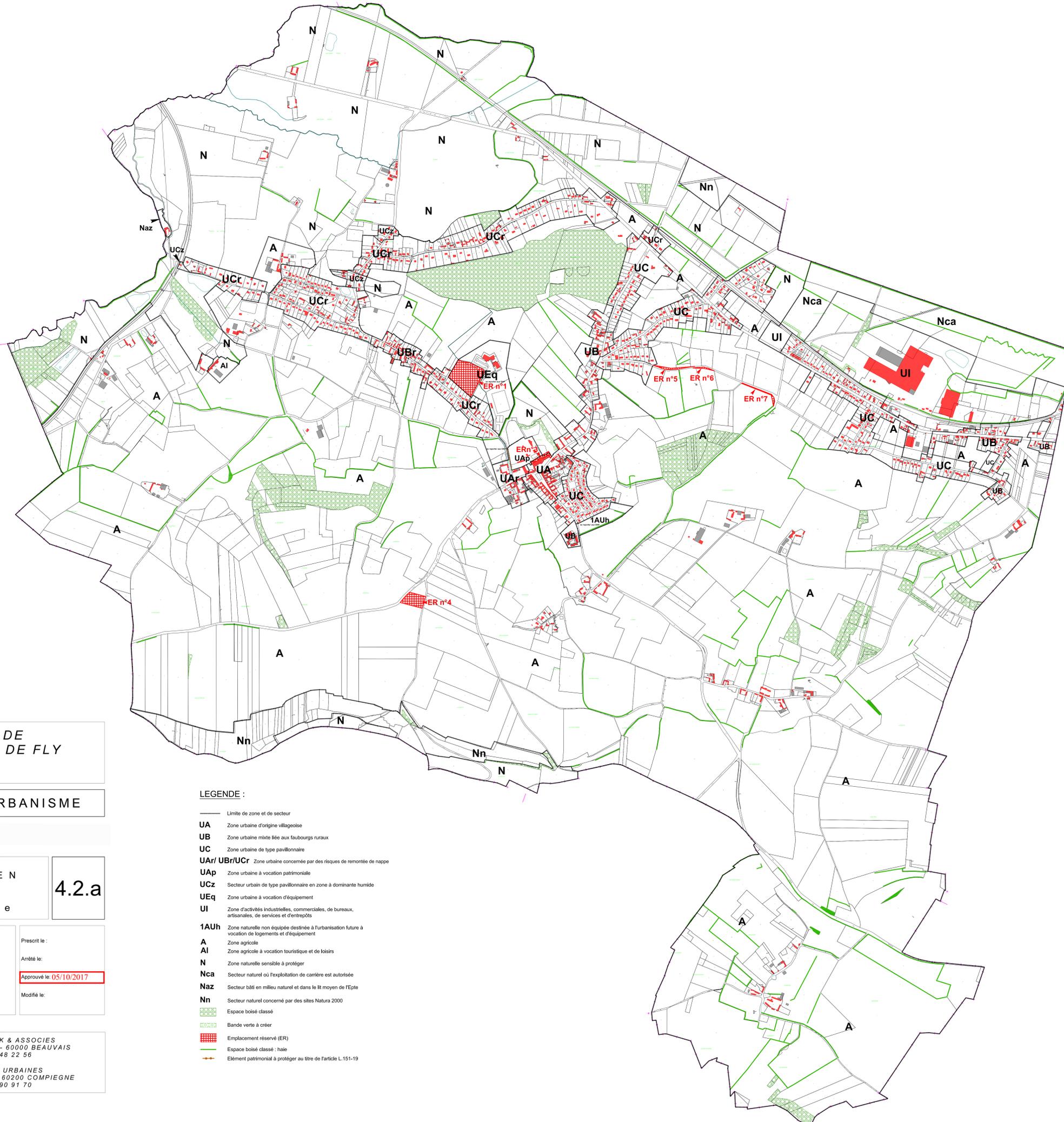
Approuvé le: 05/10/2017

Modifié le:

Bureaux  
d'études

GALLOIS-DUDZIK & ASSOCIES  
8, place des Treilles- 60000 BEAUVAIS  
Tél 03 44 48 22 56

STRATEGIES URBAINES  
15, rue Des Veneurs- 60200 COMPIEGNE  
Tél 03 44 90 91 70

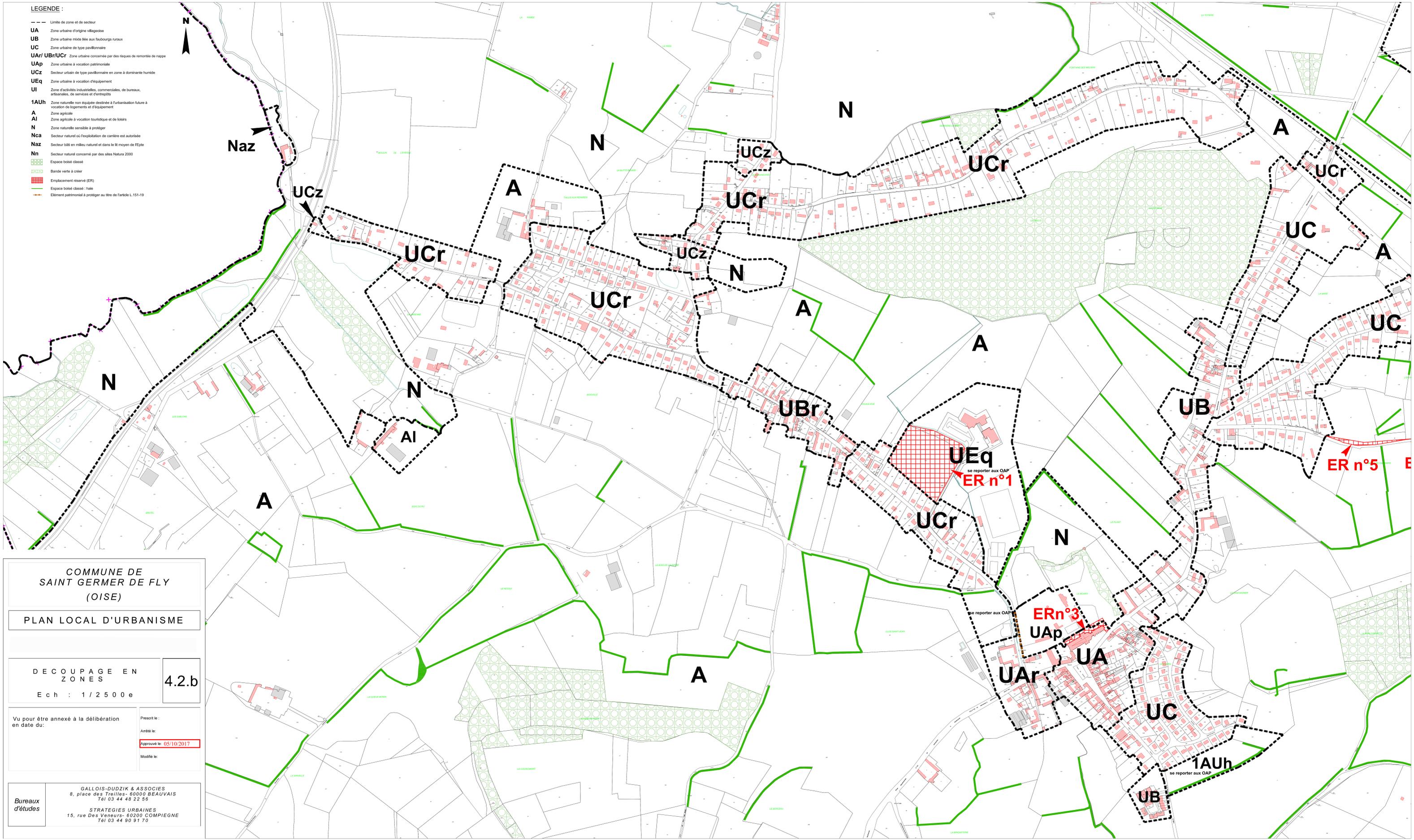


LEGENDE :

- Limite de zone et de secteur
- UA** Zone urbaine d'origine villageoise
- UB** Zone urbaine mixte liée aux faubourgs ruraux
- UC** Zone urbaine de type pavillonnaire
- UA/r / UB/r / UC/r** Zone urbaine concernée par des risques de remontée de nappe
- UAp** Zone urbaine à vocation patrimoniale
- UCz** Secteur urbain de type pavillonnaire en zone à dominante humide
- UEq** Zone urbaine à vocation d'équipement
- UI** Zone d'activités industrielles, commerciales, de bureaux, artisanales, de services et d'entrepôts
- 1AUh** Zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future à vocation de logements et d'équipement
- A** Zone agricole
- AI** Zone agricole à vocation touristique et de loisirs
- N** Zone naturelle sensible à protéger
- Nca** Secteur naturel où l'exploitation de carrière est autorisée
- Naz** Secteur bâti en milieu naturel et dans le lit moyen de l'Épte
- Nn** Secteur naturel concerné par des sites Natura 2000
- Espace boisé classé
- Bande verte à créer
- Emplacement réservé (ER)
- Espace boisé classé : haie
- Éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L.151-19

LEGENDE :

- Limite de zone et de secteur
- UA Zone urbaine d'origine villageoise
- UB Zone urbaine mixte liée aux faubourgs ruraux
- UC Zone urbaine de type pavillonnaire
- UAr/UBr/UCr Zone urbaine concernée par des risques de remontée de nappe
- UAp Zone urbaine à vocation patrimoniale
- UCz Secteur urbain de type pavillonnaire en zone à dominante humide
- UEq Zone urbaine à vocation d'équipement
- UI Zone d'activités industrielles, commerciales, de bureaux, artisanales, de services et d'entrepôts
- 1AUh Zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future à vocation de logements et d'équipement
- A Zone agricole
- AI Zone agricole à vocation touristique et de loisirs
- N Zone naturelle sensible à protéger
- Nca Secteur naturel ou l'exploitation de carrières est autorisée
- Naz Secteur bâti en milieu naturel et dans le lit moyen de l'Épte
- Nn Secteur naturel concerné par des sites Natura 2000
- [Green hatched] Espace boisé classé
- [Green dashed] Bande verte à créer
- [Red hatched] Emplacement réservé (ER)
- [Green solid] Espace boisé classé : haie
- [Orange dashed] Élément patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-19



**COMMUNE DE SAINT GERMER DE FLY (OISE)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

DECOUPAGE EN ZONES 4.2.b

Ech : 1 / 2 5 0 0 e

---

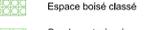
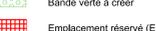
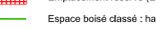
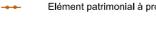
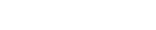
Vu pour être annexé à la délibération en date du: Approuvé le: 05/10/2017

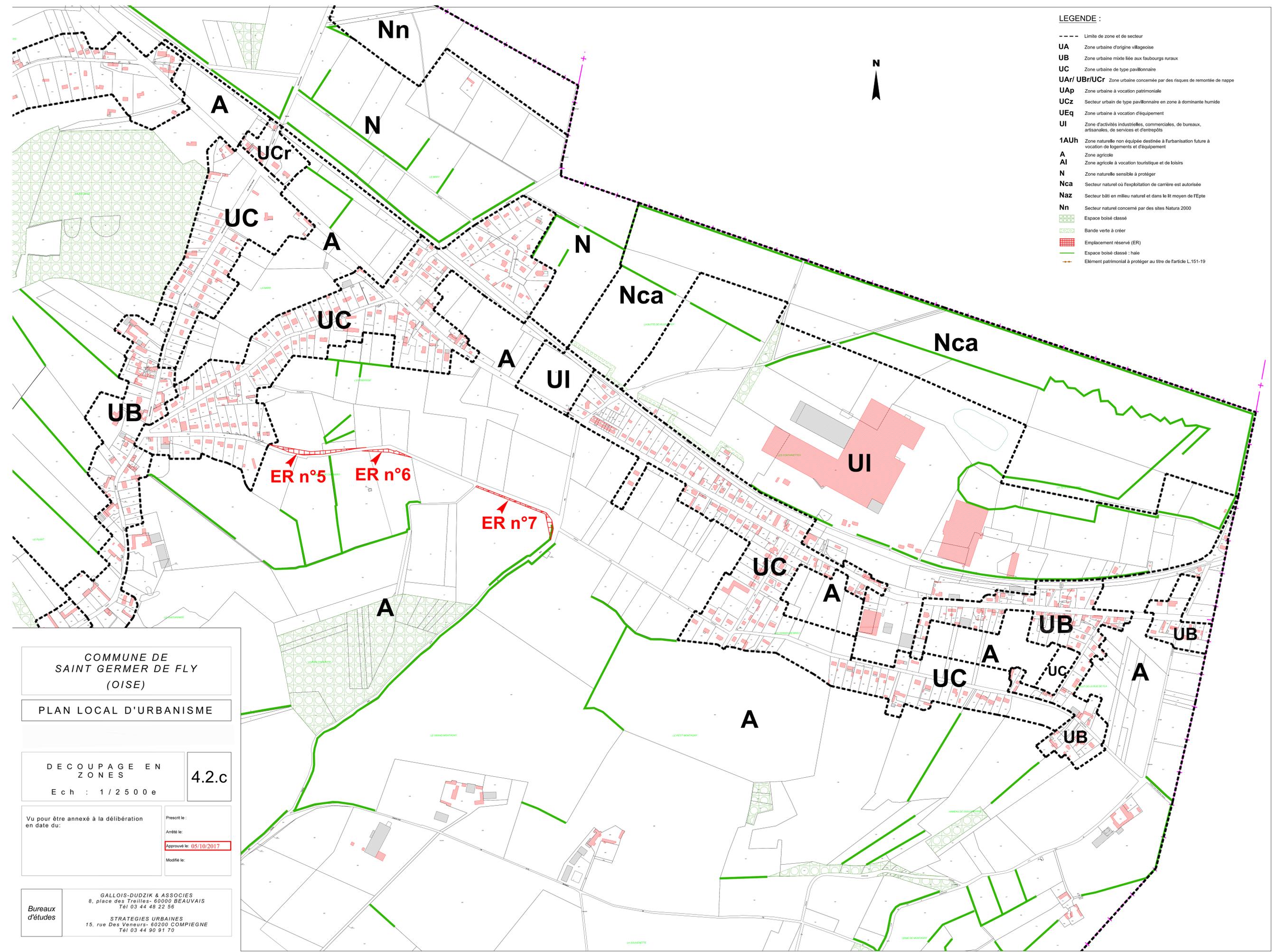
---

**Bureaux d'études** GALLOIS-DUDZIK & ASSOCIES  
8, place des Treilles- 60000 BEAUVAIS  
Tél 03 44 48 22 56

STRATEGIES URBAINES  
15, rue Des Veneurs- 60200 COMPIEGNE  
Tél 03 44 90 91 70

**LEGENDE :**

- - - Limite de zone et de secteur
- UA** Zone urbaine d'origine villageoise
- UB** Zone urbaine mixte liée aux faubourgs ruraux
- UC** Zone urbaine de type pavillonnaire
- UAr/ UBr/UCr** Zone urbaine concernée par des risques de remontée de nappe
- UAp** Zone urbaine à vocation patrimoniale
- UCz** Secteur urbain de type pavillonnaire en zone à dominante humide
- UEq** Zone urbaine à vocation d'équipement
- UI** Zone d'activités industrielles, commerciales, de bureaux, artisanales, de services et d'entrepôts
- 1AUh** Zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future à vocation de logements et d'équipement
- A** Zone agricole
- AI** Zone agricole à vocation touristique et de loisirs
- N** Zone naturelle sensible à protéger
- Nca** Secteur naturel où l'exploitation de carrière est autorisée
- Naz** Secteur bâti en milieu naturel et dans le lit moyen de l'Épte
- Nn** Secteur naturel concerné par des sites Natura 2000
-  Espace boisé classé
-  Bande verte à créer
-  Emplacement réservé (ER)
-  Espace boisé classé : haie
-  Élément patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-19



**COMMUNE DE  
SAINT GERMER DE FLY  
(OISE)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

DECOUPAGE EN  
ZONES

Ech : 1 / 2 5 0 0 e

4.2.c

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

Prescrit le:

Arrêté le:

Approuvé le: 05/10/2017

Modifié le:

**Bureaux  
d'études**

GALLOIS-DUOZIK & ASSOCIES  
8, place des Treilles- 60000 BEAUVAIS  
Tél 03 44 48 22 56

STRATEGIES URBAINES  
15, rue Des Veneurs- 60200 COMPIEGNE  
Tél 03 44 90 91 70

**LEGENDE :**

- Limite de zone et de secteur
- UA** Zone urbaine d'origine villageoise
- UB** Zone urbaine mixte liée aux faubourgs ruraux
- UC** Zone urbaine de type pavillonnaire
- UAr/ UBr/UCr** Zone urbaine concernée par des risques de remontée de nappe
- UAp** Zone urbaine à vocation patrimoniale
- UCz** Secteur urbain de type pavillonnaire en zone à dominante humide
- UEq** Zone urbaine à vocation d'équipement
- UI** Zone d'activités industrielles, commerciales, de bureaux, artisanales, de services et d'entrepôts
- 1AUh** Zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future à vocation de logements et d'équipement
- A** Zone agricole
- AI** Zone agricole à vocation touristique et de loisirs
- N** Zone naturelle sensible à protéger
- Nca** Secteur naturel où l'exploitation de carrière est autorisée
- Naz** Secteur bâti en milieu naturel et dans le lit moyen de l'Epte
- Nn** Secteur naturel concerné par des sites Natura 2000
-  Espace boisé classé
-  Bande verte à créer
-  Emplacement réservé (ER)
-  Espace boisé classé : haie
-  Élément patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-19

COMMUNE DE  
SAINT GERMER DE FLY  
(OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

DECOUPAGE EN  
ZONES  
Ech : 1 / 2 5 0 0 e

4.2.d

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du:

Prescrit le :

Arrêté le :

Approuvé le: 05/10/2017

Modifié le :

Bureaux  
d'études

GALLOIS-DUDZIK & ASSOCIES  
8, place des Treilles- 60000 BEAUVAIS  
Tél 03 44 48 22 56

STRATEGIES URBAINES  
15, rue Des Veneurs- 60200 COMPIEGNE  
Tél 03 44 90 91 70

