



Version approuvée
Le 10 décembre 2018

P.L.U. de Pierrefonds

Règlement

Révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U.
prescrit le : 24 janvier 2012

P.L.U. arrêté le : 28 novembre 2016

P.L.U. mis à enquête publique le : 1^{er} avril 2017

P.L.U. approuvé le : 13 juin 2017

**Modification simplifiée n°1 approuvée le :
10 décembre 2018**



AGENCE D'URBANISME

Oise-les-Vallées



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	9
ARTICLE 1	
Champ d'application territorial du plan.....	10
ARTICLE 2	
Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations	
relevant de l'occupation des sols	10
ARTICLE 3	
Division du territoire en zones	12
ARTICLE 4	
Adaptations mineures.....	12
TITRE II – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U).....	13
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UA	14
Caractère de la zone	14
ARTICLE UA-1	
Les occupations et utilisations des sols interdites	15
ARTICLE UA-2	
Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	15
ARTICLE UA-3	
Les conditions de desserte des terrains	
par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	16
ARTICLE UA-4	
Les conditions de desserte des terrains	
par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	17
ARTICLE UA-5	
Superficie minimale des terrains constructibles	18
ARTICLE UA-6	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	19
ARTICLE UA-7	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	19
ARTICLE UA-8	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	23
ARTICLE UA-9	
Emprise au sol des constructions	23
ARTICLE UA-10	
Hauteur maximale des constructions	23
ARTICLE UA-11	
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	25

ARTICLE UA-12	
Stationnement.....	30
ARTICLE UA-13	
Espaces Boisés classés, Espaces verts protégés, Obligation de planter	31
ARTICLE UA-14	
Possibilités maximales d'occupation des sols	32
ARTICLE UA-15	
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	32
ARTICLE UA-16	
Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	32
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UB	33
Caractère de la zone	33
ARTICLE UB-1	
Les occupations et utilisations des sols interdites	34
ARTICLE UB-2	
Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	34
ARTICLE UB-3	
Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	35
ARTICLE UB-4	
Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	36
ARTICLE UB-5	
Superficie minimale des terrains constructibles	38
ARTICLE UB-6	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
ARTICLE UB-7	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	39
ARTICLE UB-8	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	43
ARTICLE UB-9	
Emprise au sol des constructions	43
ARTICLE UB-10	
Hauteur maximale des constructions	43
ARTICLE UB-11	
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	45
ARTICLE UB-12	
Stationnement.....	51
ARTICLE UB-13	
Espaces Boisés classés, Espaces verts protégés, Obligation de planter	52
ARTICLE UB-14 :	
Possibilités maximales d'occupation des sols	53

ARTICLE UB-15	
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.....	53
ARTICLE UB-16	
Obligations imposées en matière d'infrastructures	
et réseaux de communications électroniques	53
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UC	54
Caractère de la zone	54
ARTICLE UC-1	
Les occupations et utilisations des sols interdites	55
ARTICLE UC-2	
Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	55
ARTICLE UC-3	
Les conditions de desserte des terrains	
par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	56
ARTICLE UC-4	
Les conditions de desserte des terrains	
par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	57
ARTICLE UC-5	
Superficie minimale des terrains constructibles	58
ARTICLE UC-6	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	59
ARTICLE UC-7	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	59
ARTICLE UC-8	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	62
ARTICLE UC-9	
Emprise au sol des constructions	62
ARTICLE UC-10	
Hauteur maximale des constructions	62
ARTICLE UC-11	
Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords	64
ARTICLE UC-12	
Stationnement.....	69
ARTICLE UC-13	
Espaces Boisés classés, Espaces verts protégés, Obligation de planter	70
ARTICLE UC-14	
Possibilités maximales d'occupation des sols	70
ARTICLE UC-15	
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.....	71
ARTICLE UC-16	
Obligations imposées en matière d'infrastructures	
et réseaux de communications électroniques	71

TITRE III – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)	72
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE A	73
Caractère de la zone	73
ARTICLE A-1	
Les occupations et utilisations des sols interdites	74
ARTICLE A-2	
Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	74
ARTICLE A-3	
Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	75
ARTICLE A-4	
Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	76
ARTICLE A-5	
Superficie minimale des terrains constructibles	77
ARTICLE A-6	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	78
ARTICLE A-7	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	78
ARTICLE A-8	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	78
ARTICLE A-9	
Emprise au sol des constructions	79
ARTICLE A-10	
Hauteur maximale des constructions	79
ARTICLE A-11	
Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords	79
ARTICLE A-12	
Stationnement	83
ARTICLE A-13	
Espaces Boisés classés, Espaces verts protégés, Obligation de planter	83
ARTICLE A-14	
Possibilités maximales d'occupation des sols	83
ARTICLE A-15	
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	83
ARTICLE A-16	
Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	84

TITRE IV – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)	85
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE N	86
Caractère de la zone	86
ARTICLE N-1	
Les occupations et utilisations des sols interdites	87
ARTICLE N-2	
Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	87
ARTICLE N-3	
Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	89
ARTICLE N-4	
Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	90
ARTICLE N-5	
Superficie minimale des terrains constructibles	92
ARTICLE N-6	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	92
ARTICLE N-7	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	92
ARTICLE N-8	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	92
ARTICLE N-9	
Emprise au sol des constructions	93
ARTICLE N-10	
Hauteur maximale des constructions	93
ARTICLE N-11	
Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords	94
ARTICLE N-12	
Stationnement	98
ARTICLE N-13	
Espaces Boisés classés, Espaces verts protégés, Obligation de planter	99
ARTICLE N-14	
Possibilités maximales d'occupation des sols	100
ARTICLE N-15	
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	100
ARTICLE N-16	
Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	100

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et, de ce fait, sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ils sont accompagnés d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

Un lexique se trouve en annexe de ce règlement auquel on peut se reporter pour la définition de certaines notions.

ARTICLE 1

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pierrefonds.

Sauf mention particulière, le règlement s'applique tout terrain.

ARTICLE 2

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'urbanisme :

1°) les dispositions qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation, en sus du règlement du PLU, de prescriptions spéciales :

* lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés, ou encore si elles sont susceptibles d'être exposées à des nuisances graves dues notamment au bruit.

Articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-5.

* lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Articles R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

* lorsque les constructions sont de nature à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national

2°) les dispositions qui permettent d'opposer le sursis à statuer à une demande d'autorisation de construire ou de travaux:

* lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique. *Article L.111-9.*

* lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution d'un plan local d'urbanisme en cours de révision, l'exécution d'un plan de sauvegarde:

Articles L. 111-10, L. 123-6, L. 311-2 et L. 313-2.

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- 1°) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.
- 2°) sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3°) les dispositions de l'article L. 315-8 relatif aux lotissements et L. 410-1 relatif aux certificats d'urbanisme.
- 4°) les dispositions issues notamment des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application :
 - loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite « LOV ou Loi d'Orientation pour la Ville »,
 - loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »,
 - loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite « Loi sur les déchets »,
 - loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
 - loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment les dispositions de son article 52 (loi Barnier) et de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme pris en application,
 - loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
 - loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999,
 - loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
 - loi du 30 juillet 2003 relative aux risques naturels et technologiques,
 - loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
 - loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
 - loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
 - loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,
 - loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan local d'urbanisme :

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols telles que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

ARTICLE 3

Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de Pierrefonds couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles :

- les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.
- les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N.
- les zones agricoles sont repérées au plan de zonage par un indice A.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent sur le plan de zonage.
- des terrains sont classés comme espaces boisés classés au titre des articles L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage.
- certains éléments de patrimoine bâti et de patrimoine naturel sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage suivant la légende.
- à l'intérieur des vues à préserver, indiqués sur le plan de zonage: Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue vers le château et les bâtiments remarquables.

ARTICLE 4

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou pour des raisons architecturales.

TITRE II – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone constitue l'espace central et ancien de la commune, situé au pied du château.

Les terrains sont concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UA-1

Les occupations et utilisations des sols interdites

Dispositions générales :

- les établissements à usage d'activité industrielle,
- les bâtiments à usage agricole,
- les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur,
- Les caravanes ou camping-cars isolés hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur,
- les établissements commerciaux, dans la mesure où leur surface de vente est supérieure à 200 m²,
- l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE UA-2

Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dispositions générales :

Sont autorisés sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées,
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16,
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif,
- Les établissements et hébergements touristiques et hôteliers,
- les établissements commerciaux, dans la mesure où leur surface de vente est inférieure à 200 m²,
- Les établissements à usage d'activité commerciale ou artisanale comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage,
- Les groupes de garages, dans la mesure où ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

ARTICLE UA-3

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

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Voirie

Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.

Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UA-4

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement et du plan de zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
- A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci sera réalisé. Ces secteurs sont repérés dans le schéma d'assainissement annexé au PLU.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la

voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés dans le terrain qu'ils desservent.

▪ **Eaux résiduelles des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Dans le cas d'un terrain raccordable ou non sur le réseau unitaire :

- Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipés d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque terrain. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour décennale.
- Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l/s/ha par parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.

Réseaux divers :

Les branchements privés, électriques, et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

Les lignes électriques et de télécommunications doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UA-5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UA-6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées.
- Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, un retrait sera autorisé pour édifier la construction à l'alignement des constructions existantes voisines.
- Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être implantée à plus de 20 m de l'alignement.

Dispositions applicables aux constructions existantes :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et privées soit en retrait.

ARTICLE UA-7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus et cours d'eau. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de la forêt domaniale.

7.1 Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit avec une marge de retrait (L) supérieure ou égale à la hauteur (H) divisée par deux sans être inférieure à 3 m,

Les autres constructions (annexes, etc.) peuvent être construites :

- comme les habitations, en limite séparative ou avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m)
- en fond de parcelles si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres

7.2 Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

Seules les autres constructions (annexes, etc.) y sont autorisées. Elles sont implantées :

- en limite séparative si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres à l'égout,
- en fond de parcelles si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres à l'égout,
- avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m)

Dispositions applicables aux constructions existantes :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Schéma illustratif n°1 de l'article UA-7

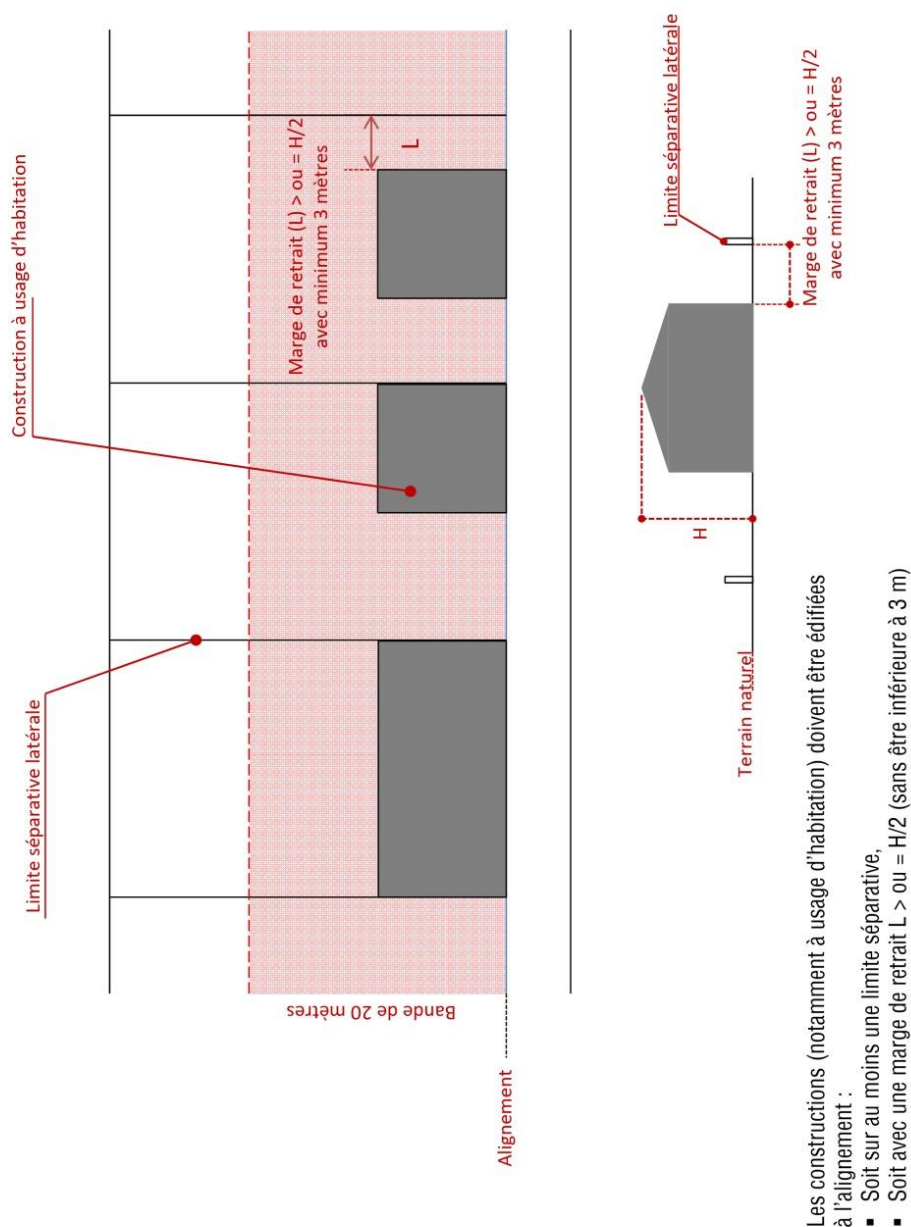
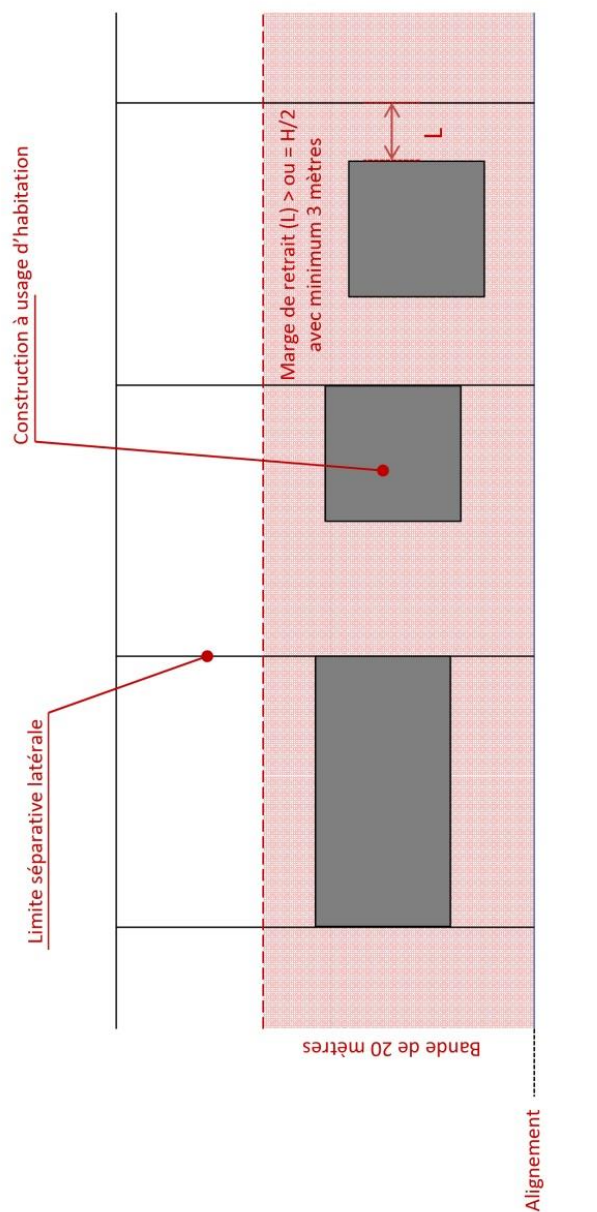


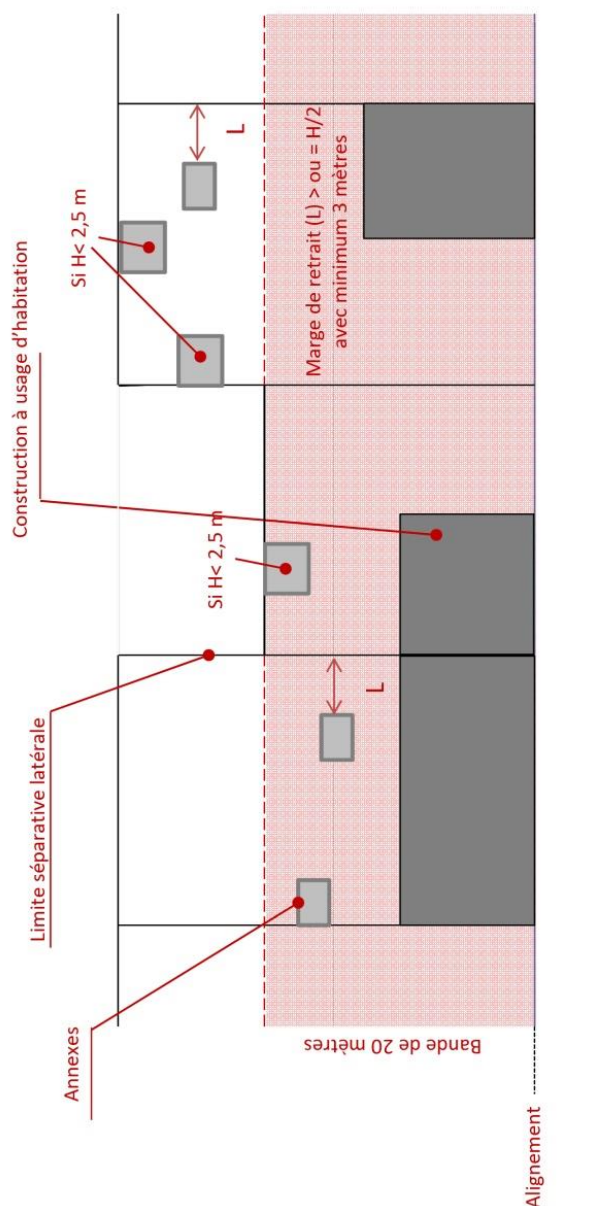
Schéma illustratif n°2 de l'article UA-7



Toutefois pour des besoins d'harmonisation avec l'existant, un recul par rapport à l'alignement est possible, sans toutefois aller au-delà de la bande des 20 mètres (pour les constructions à usages d'habitations). Les constructions sont implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative,
- Soit avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m)

Schéma illustratif n°3 de l'article UA-7



Les autres constructions (annexes, etc.) peuvent être construites :

- Dans la bande des 20 mètres,
 - comme les habitations, en limite séparative ou avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m)
 - En fond de parcelles si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres
- Au delà de la bande des 20 mètres :
 - En limite séparative si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres
 - En fond de parcelles si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres
 - Avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m)

ARTICLE UA-8

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

Disposition générale :

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux constructions.

Dispositions applicables aux immeubles existants :

L'aménagement et l'extension des constructions existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.

ARTICLE UA-9

Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m², dans la limite d'un abri par propriété.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UA-10

Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 12 mètres mesurés du terrain naturel existant (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais), jusqu'au faîtage de la toiture.

La hauteur à l'égout du toit des abris de jardins ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Terrains en pente

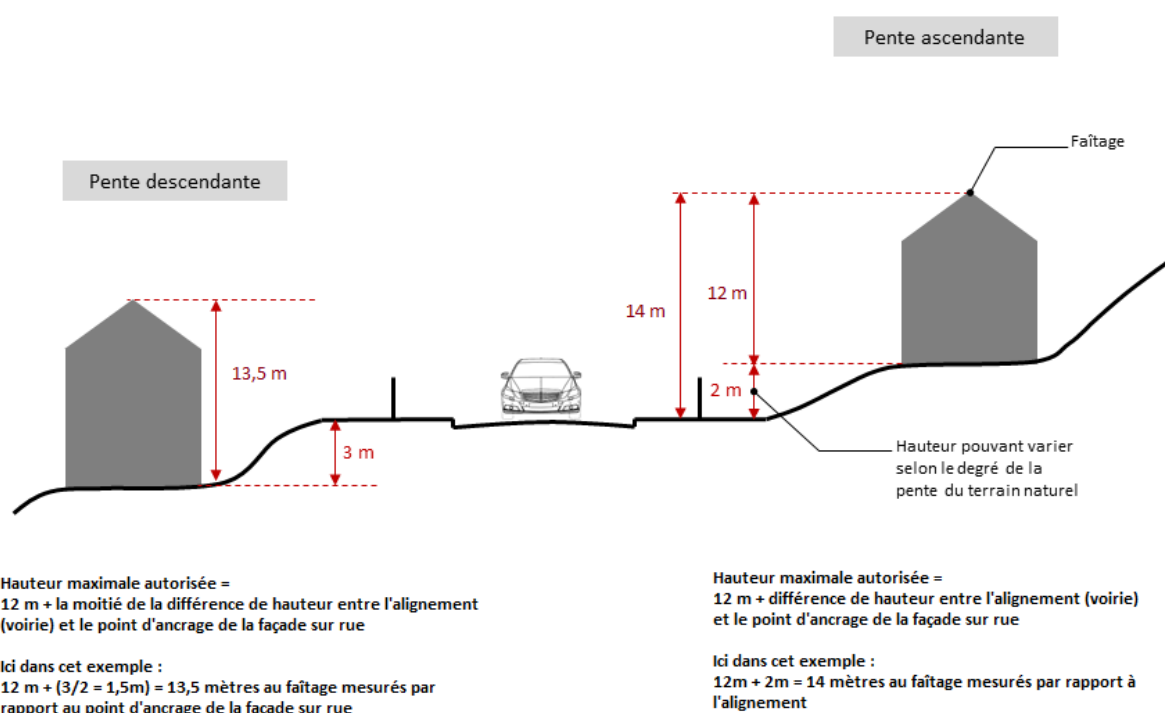
Dans le cas d'un terrain en pente, présentant une forte déclivité, la hauteur sera calculée soit à l'alignement soit au point le plus bas ou au point le plus haut du terrain naturel avant travaux, au droit de la façade sur rue de la construction, à condition :

- que l'intégration au site naturel et bâti et au relief soit parfaitement étudiée,
- que cette disposition soit justifiée pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

En cas de terrain en **pente ascendante**, la hauteur au faîtage, mesurée au droit de l'alignement ne saurait excéder 12 mètres augmentés de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.

En cas de terrain en **pente descendante**, la hauteur au faîtage, mesurée au droit de la construction, ne saurait excéder 12 mètres augmentés de la moitié de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.

En UA : hauteur au faîtage 12 mètres



Dispositions applicables aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UA-11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'aspect du bâtiment,
- le rythme et la proportion des ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine,...).

La tonalité des enduits, des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (camping-car désaffecté, caravane, baraquement, autobus...).

Les constructions légères sont interdites.

Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, dispositifs de réception de télévision (antennes, paraboles, ...) sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les sous-sols sont interdits à proximité d'une zone humide avérée (selon le SMOA, cartographiée sur le règlement graphique) ou sur une zone de risques de remontée de nappes.

TERRASSEMENTS

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais

Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation,...

FACADES

1. Constructions neuves

a) Ordonnancement

Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les vérandas visibles d'un monument historique, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Les vérandas et les verrières seront traitées comme les annexes.

b) Matériaux et couleurs

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera de préférence naturel (ardoise, tuile terre cuite, brique, pierre de pays, moellons calcaire, bois, enduit à la chaux ...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles. Les enduits seront lisses, grattés ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier ou bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège...). Les couvertures en zinc peuvent être admises dans des cas d'architecture apparentés à celle du 19^e siècle (Second Empire).

L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les façades anciennes en pierre, briques, pans de bois et les matériaux traditionnels.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont interdits :

- le blanc pur,
- le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, à l'exception d'éléments décoratifs de faïence,
- les matériaux de synthèse bruts
- les joints creux, ou réhaussés ou peints dans l'enduit.

Les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes.

Pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux seront en acier ou en aluminium peint et leur tonalité se référera au nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat.

Les linteaux en bois ou imitation bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits.

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint selon les références du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), et seront en harmonie avec l'environnement le bâti avoisinant.

2. Constructions existantes

Les constructions principales et les annexes seront rénovées à l'identique ou en respect des prescriptions du présent article.

Pour l'isolation extérieure des constructions existantes, la finition devra reprendre les modénatures existantes ou courantes du village, ainsi que les matériaux (brique, pierre, enduit,...). L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les façades anciennes en pierre, briques, pans de bois et les matériaux traditionnels.

3. Façades commerciales

Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.

En règle générale, les ouvertures et percements seront organisés sur la façade commerciale du rez-de-chaussée en fonction de la disposition des ouvertures et percements de ou des étages supérieur(s).

A l'exception des façades de moins de 6 m, les montants verticaux des ouvertures et percements seront : alignés ou axés, sur les ouvertures ou les trumeaux de l'étage supérieur ou à défaut : des ouvertures en toiture (lucarnes, lanterneau ou châssis ouvrant).

Les volets à enroulement sont admis pour les vitrines, à condition que les coffrages soient installés à l'intérieur du bâtiment.

A l'exception des ouvertures d'accès, les percements devront conserver une allège (partie pleine, non vitrée) de 60 cm minimum par rapport au niveau du sol extérieur.

La façade commerciale sera constituée de matériaux identiques d'aspect et de couleur, au restant de la construction, et répondant aux dispositions ci-dessus.

TOITURES

1. Constructions neuves

a) Construction principale

Les toitures des constructions principales doivent être à 2 pentes. La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale. Les toits terrasses et les toitures à une seule pente sont interdits.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

La couverture devra être réalisée en ardoise ou en tuile plate dimension 20X30 en pose droite.

Sont interdits tout débord de toiture en pignons supérieurs à un chevron, ainsi que l'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite préfabriqués.

Les souches de cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Elles ne comporteront pas de paroi inclinée, elles seront réalisées en pierre ou en briques rouges de pays, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques), ne devront pas être visibles des rues et espaces publics ainsi que des routes et chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils devront être intégrés au nu de la toiture. Leur couleur, aspect, et géométrie sera en rapport avec le matériau de couverture dominant.

b) Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des annexes accolées à la construction principale (façades et pignons) seront de préférence à double pente et en harmonie avec le bâtiment principal.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les toitures des annexes de constructions existantes doivent être construites en harmonie de pente et de matériaux avec le bâtiment principal.

La pente des toitures des vérandas pourra être adoucie par rapport à celle de la construction principale, mais les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures des vérandas pourront être :

- de préférence en verre transparent ou translucide,
- en zinc,
- en cuivre,

- en bac acier couleur sombre (se référer au nuancier du Pays compiégnois en annexe du PLU),
- en polycarbonate transparent ou translucide,
- en fibrociment ton ardoise.

c) Annexes isolées

Les annexes implantées en limites séparatives peuvent avoir une toiture à une seule pente. Dans ce cas, la pente de la toiture pourra être plus faible que celle de la construction principale tout en restant en harmonie avec celle-ci.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les annexes implantées à 3 mètres ou plus de la limite séparative devront avoir une toiture à double pente.

La couverture doit être en harmonie de matériaux avec la construction principale.

Les toits des abris de jardin seront en bois, zinc, fibrociment ton ardoise ou bac acier de couleur sombre (se référer au nuancier du Pays compiégnois en annexe du PLU).

2. Dispositions relatives aux constructions existantes

Les toitures anciennes à restaurer pourront garder leur pente d'origine et seront rénovées à l'identique quant aux matériaux. Si cela est impossible elles seront rénovées selon les prescriptions pour les constructions neuves.

OUVERTURES

1. Constructions neuves

a) En toiture

Tout percement sera en harmonie avec les baies ou les trumeaux des étages inférieurs en privilégiant qu'il soit axé sur les baies ou les trumeaux des étages inférieurs.

Les châssis de toit sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils seront plus hauts que larges : rapport 1 X 1,25 minimum. Ils devront être encastrés et avec meneau. Ils seront axés sur les baies des étages inférieurs ou axés sur les trumeaux ou disposés de façon équilibrée sur le pan de couverture. Leur nombre sera limité.

Les lucarnes rampantes, les houteaux et les « chiens assis » sont interdits.

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront de forme traditionnelle. Leur largeur et leur hauteur devront être inférieures à celles des baies des étages inférieures.

Les châssis de toit existants pourront être remplacés par des châssis de toit de mêmes dimensions, avec meneau et être encastrés.

Les volets à enroulement sont interdits sur les châssis de toit.

b) En façades et pignons

Pour les façades et toitures des habitations et des annexes, les baies (à l'exclusion des portes et garages et des portails) doivent être nettement plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur= 1,45 minimum), de style picard (petits bois).

Elles seront en bois peint et leur tonalité sera choisie de préférence mat, et en référence au nuancier du Pays compiégnois annexé au PLU.

Les volets doivent être en bois et peints, y compris les pentures, dans le même ton que les volets. Ils seront sans écharpe, soit à barres horizontales, soit en panneaux pleins, soit persiennes.

Les volets roulants sont interdits.

Les linteaux en bois ou imitation bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits.

Les portes des habitations doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur = 1,45 minimum).

Elles seront en bois peint.

Les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, et qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment. Elles seront en bois ou en aluminium.

Les fenêtres/verrières sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, et qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment. Elles seront avec montants métalliques verticaux peints selon le nuancier du Pays compiégnois annexé au PLU.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils devront présenter une simplicité d'aspect.

Les portes de garages seront habillées de bois, planches verticales peintes sans imitation de panneaux ou relief et sans vitrage. Ces portes ne seront pas sectionnelles horizontalement, limitées à 2,50m maximum de large.

2. Constructions existantes

Les baies des constructions existantes ainsi que les volets pourront être remplacées à l'identique quant à leur gabarit et proportion mais devront être en bois peint. La tonalité des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois, de préférence mat, en annexe du PLU.

CLOTURES

1. Dispositions générales

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- Les clôtures seront de préférence constituées de haies vives et d'essences locales protégées par un grillage simple torsion. Les panneaux et les treillis ne sont pas autorisés.
- La tonalité des clôtures sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU),
- Est interdit l'emploi :
 - à nu de matériaux destinés à être recouverts,
 - de PVC, de plaques de béton armé entre deux poteaux, les matériaux de synthèse bruts, parpaing, poteaux et plaques de béton moulés, plastique,
 - de bardage bois, de textiles occultant,
 - de thuyas, genévriers et cyprès.

2. Composition des clôtures

- En bordure de voie comme en limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m et elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un barreaudage droit vertical et peint éventuellement doublé de haies vives d'essences locales.
- En bordure de voie, les clôtures doivent avoir une hauteur minimale de 1,50 m et être à dominante minérale afin de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- En limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essences locales, protégées ou non par un grillage.

Les portails et portillons seront droits (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites), en bois plein ou grilles pleines ; les grilles semi-ajourées ne sont autorisées que si la clôture est constituée d'un mur bahut conforme aux dispositions ci-dessus.

Les murs pleins et murs bahuts seront soit en pierre de taille, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en parpaings et enduits.

Les piliers encadrant le portail seront en pierre de taille ou dans les mêmes matériaux que la construction principale et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture de même que le portail.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS
ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS
OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)**

L'aspect extérieur, l'aménagement des abords des constructions, ainsi que les clôtures ne sont pas réglementés.

**DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI PROTEGE
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME**

Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux et mises en œuvre d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.

Les extensions, surélévation et transformation des façades et toitures ne sont pas autorisées.

La suppression de la modénature, des éléments architecturaux (comme les pans de bois en façade), des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles est interdite.

Les murs de moellons ou de pierre de taille seront préservés et restaurés. Ils ne pourront être détruits, sauf dans le cas de la création d'une ouverture permettant l'accès de véhicule au terrain qu'ils bordent ou d'un portillon permettant l'accès piéton.

Les portes de garages seront habillées de bois, sans imitation de panneaux ou relief et sans vitrage.

ARTICLE UA-12

Stationnement

Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur le terrain même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5 m et largeur : 2,50 m.

Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.

Normes

■ Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement
- Pour les aménagements et changement de destination autre que vers de l'habitation, ces normes ne s'appliquent pas.
- Pour les constructions à usage de commerces / artisanat, de bureaux / services, ou d'hébergements, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons.
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

■ Dispositions particulières pour les constructions existantes

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

ARTICLE UA-13

Espaces Boisés classés, Espaces verts protégés, Obligation de planter

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dispositions relatives aux espaces verts à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La gestion de l'espace doit permettre sa conservation dans son état initial (paysage de parc arboré, semi-ouvert, couvert à conserver, arbres de hauts jets...)

Obligation de planter :

▪ **Principes généraux :**

- On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
 - Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales. Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. On pourra se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, annexée au règlement.

▪ **Surfaces plantées minimum :**

- Au moins 10 % de la superficie totale du terrain doivent être traités en espace vert paysager en pleine terre.

ARTICLE UA-14

Possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement

ARTICLE UA-15

**Obligations imposées
en matière de performances énergétiques
et environnementales**

Sans objet

ARTICLE UA-16

**Obligations imposées en matière d'infrastructures
et réseaux de communications électroniques**

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone regroupe les tissus de densité moyenne, essentiellement situés au niveau des principaux axes routiers de Pierrefonds.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UB-1

Les occupations et utilisations des sols interdites

- les établissements à usage d'activité industrielle,
- les bâtiments à usage agricole,
- les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur,
- Les caravanes ou camping-cars isolés hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur,
- les établissements commerciaux, dans la mesure où leur surface de vente est supérieure à 200 m²,
- l'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE UB-2

Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées,
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16,
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif,
- Les établissements et hébergements touristiques et hôteliers,
- Les établissements commerciaux, dans la mesure où leur surface de vente est inférieure à 200 m²,
- Les établissements à usage d'activité artisanale ou commerciale, comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage,
- Les groupes de garages, dans la mesure où ils sont liés à une opération à usage d'habitation,
- Les éoliennes urbaines individuelles (micro-éolienne) dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et où elles ne sont pas situées dans les sites et les espaces protégés, ni dans les vues à préserver.

ARTICLE UB-3

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

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Voirie

Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.

Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UB-4

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement et du plan de zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
- A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci sera réalisé. Ces secteurs sont repérés dans le schéma d'assainissement annexé au PLU.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la

voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés dans le terrain qu'ils desservent.

▪ **Eaux résiduaires des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Dans le cas d'un terrain raccordable ou non sur le réseau unitaire :

- Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipés d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque terrain. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour décennale.
- Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l/s/ha par parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.

Réseaux divers

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- Les lignes électriques et de télécommunications doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UB-5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UB-6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées.
- Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être implantée à plus de 25 m de l'alignement.
- Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, un retrait sera autorisé pour édifier la construction à l'alignement des constructions existantes voisines.

Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et privées soit en retrait.

ARTICLE UB-7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges et des rus. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de la forêt domaniale.

Toute construction dont les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques (comme les pompes à chaleur) non adjacentes à la construction principale sont interdites dans la zone des 20 mètres, autour des EBC et des boisements de la forêt domaniale de Compiègne.

7.1 Dans une bande de 25 mètres comptés à partir de l'alignement

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à l'alignement

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit avec une marge de retrait (L) supérieure ou égale à la hauteur (H) divisé par deux, sans être inférieure à 3 m.

Les autres constructions (annexes, etc.) peuvent être construites :

- comme les habitations, en limite séparative ou avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m),
- en fond de parcelles si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres.

7.2 Au-delà de la bande de 25 mètres comptés à partir de l'alignement

Seules les autres constructions (annexes, etc.) y sont autorisées. Elles sont implantées :

- en limite séparative si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres
- et/ou en fond de parcelles si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres
- sinon avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m)

Dispositions applicables aux constructions existantes :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Schéma illustratif n°1 de l'article UB-7

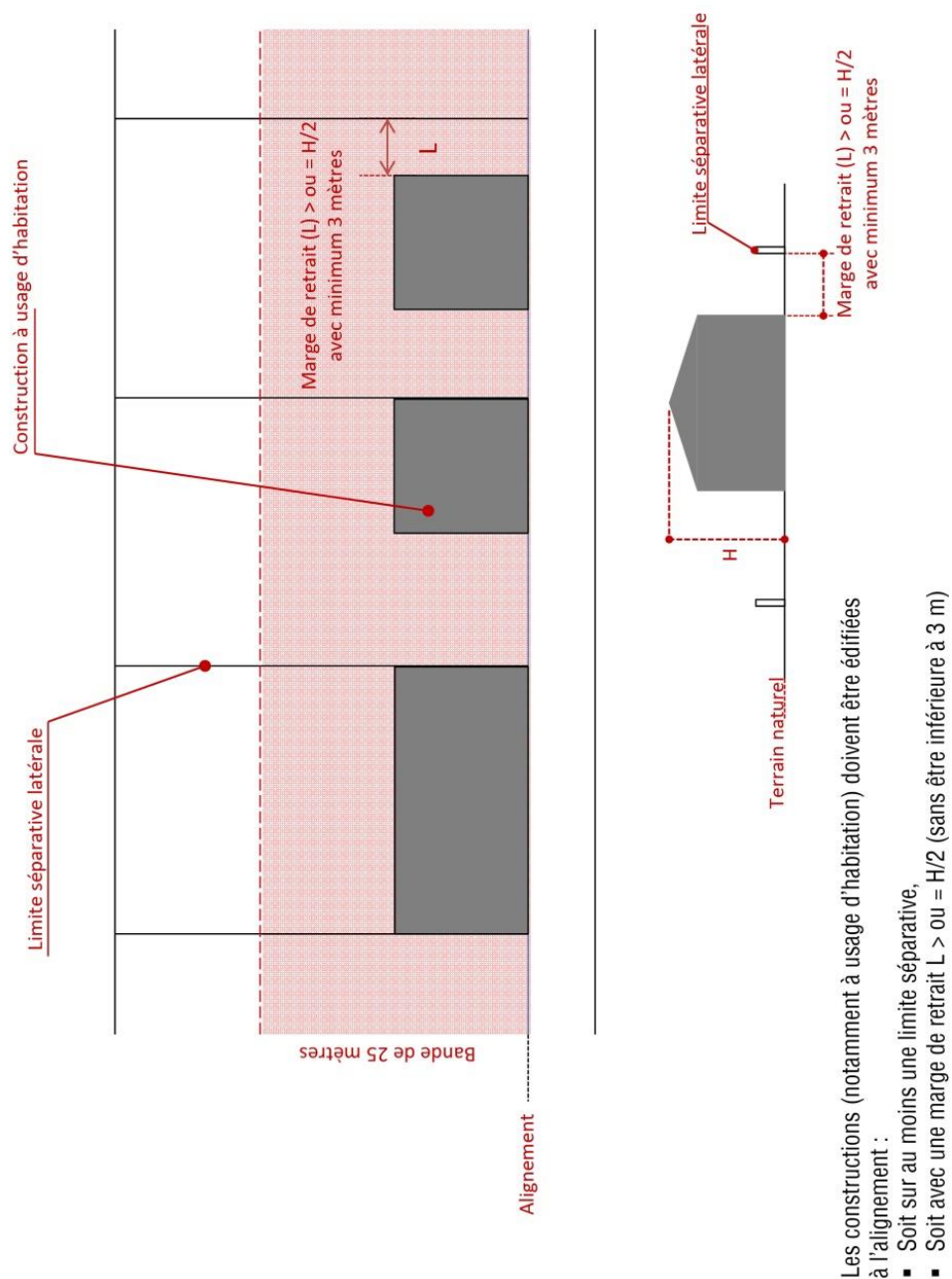
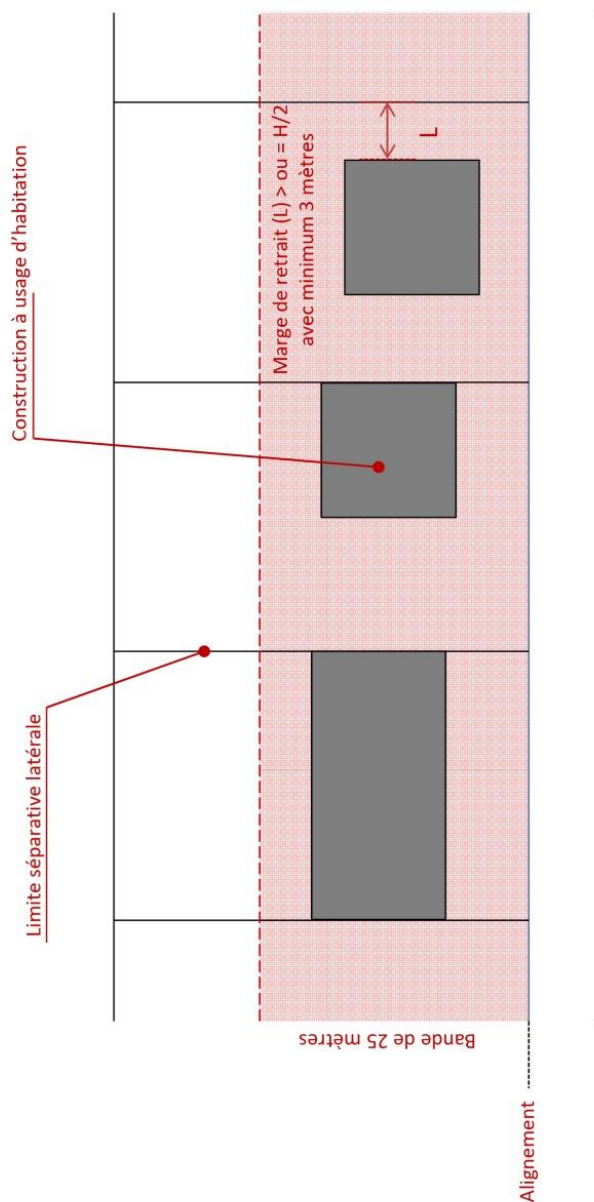


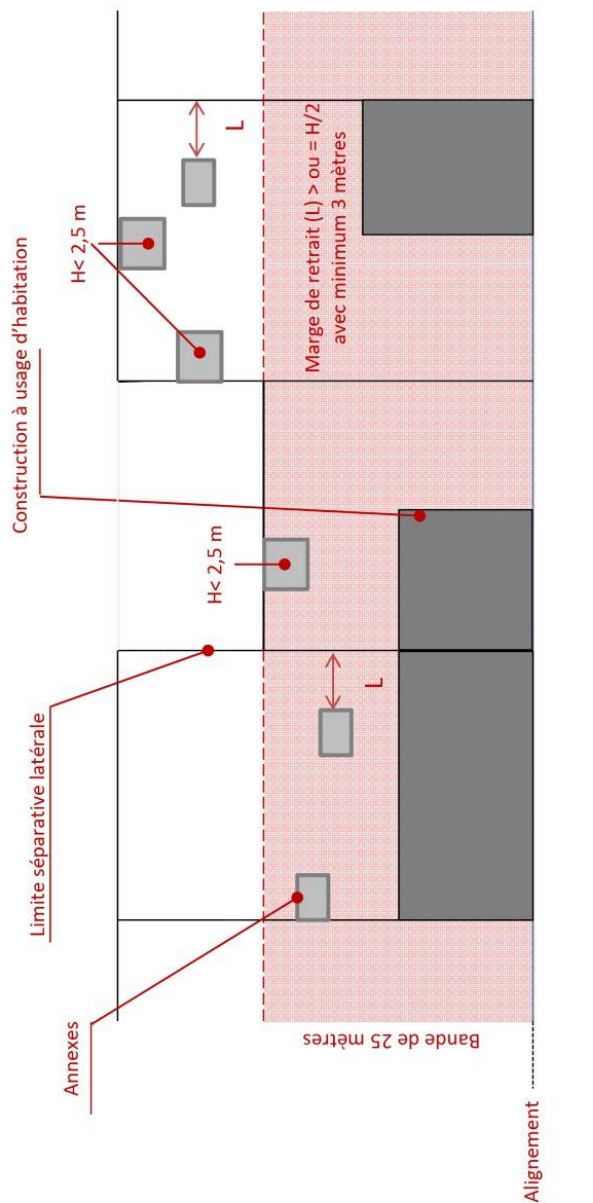
Schéma illustratif n°2 de l'article UB-7



Toutefois pour des besoins d'harmonisation avec l'existant, un recul par rapport à l'alignement est possible, sans toutefois aller au-delà de la bande des 25 mètres (pour les constructions à usages d'habitations). Les constructions sont implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative,
- Soit avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m)

Schéma illustratif n°3 de l'article UB-7



Les autres constructions (annexes, etc.) peuvent être construites :

- Dans la bande des 25 mètres,
 - comme les habitations, en limite séparative ou avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m)
 - En fond de parcelles si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres
- Au delà de la bande des 25 mètres :
 - En limite séparative si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres
 - En fond de parcelles si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,5 mètres
 - Avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m)

ARTICLE UB-8

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

Disposition générale :

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux constructions.

Dispositions applicables aux immeubles existants :

L'aménagement et l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.

ARTICLE UB-9

Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9m², dans la limite d'un abri par propriété.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UB-10

Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 9 mètres mesurés du terrain naturel existant (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) jusqu'au faîtage de la toiture.

La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Terrains en pente

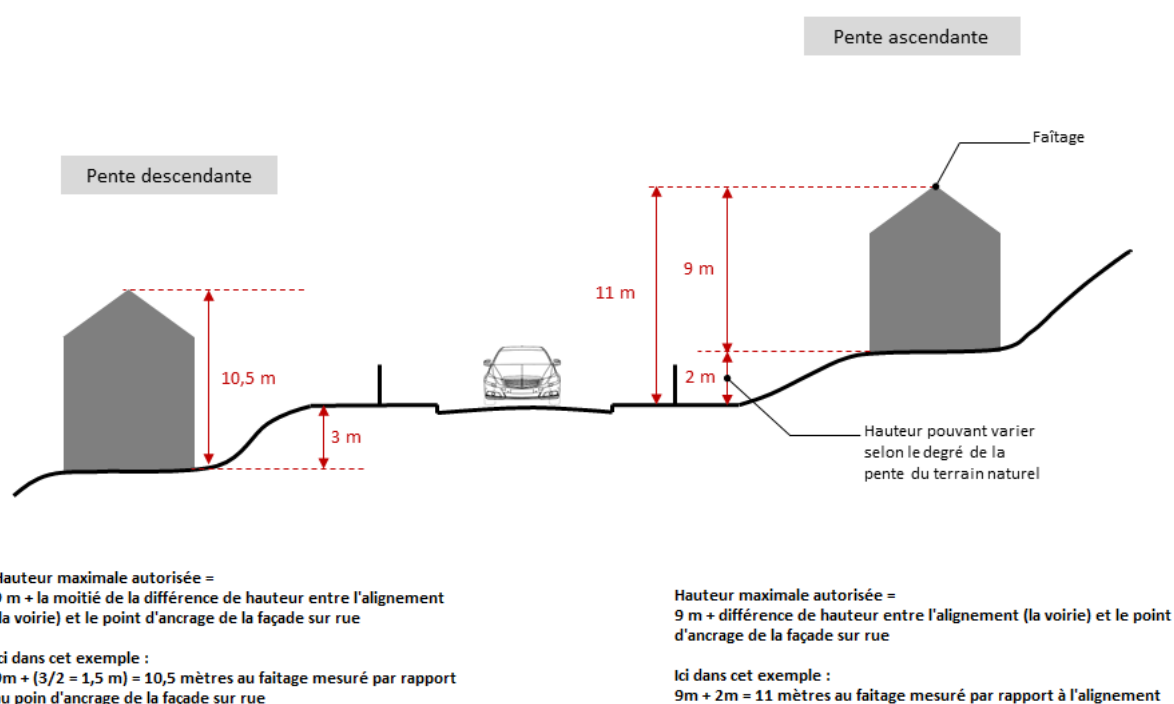
Dans le cas d'un terrain en pente, présentant une forte déclivité, la hauteur sera calculée soit à l'alignement soit au point le plus bas ou au point le plus haut du terrain naturel avant travaux, au droit de la façade sur rue de la construction, à condition :

- que l'intégration au site naturel et bâti et au relief soit parfaitement étudiée,
- que cette disposition soit justifiée pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

En cas de terrain en **pente ascendante**, la hauteur au faîtage, mesurée au droit de l'alignement ne saurait excéder 12 mètres augmentés de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.

En cas de terrain en **pente descendante**, la hauteur au faîtage, mesurée au droit de la construction, ne saurait excéder 12 mètres augmentés de la moitié de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.

En UB : hauteur au faîtage 9 m



Dispositions applicables aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article

ARTICLE UB-11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures

Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine,...).

La tonalité des enduits, des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (camping-car désaffecté, caravane, baraquement, autobus...).

Les constructions légères sont interdites.

Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques), ne devront pas être visibles des rues et espaces publics ainsi que des routes et chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils devront être intégrés au nu de la toiture. Leur couleur, aspect, et géométrie sera en rapport avec le matériau de couverture dominant.

Les climatiseurs, les antennes paraboliques, et autres accessoires techniques liés à des nouvelles technologies visibles de l'espace public normalement accessible au public seront traités de même.

Les sous-sols sont interdits à proximité d'une zone humide avérée (selon le SMOA, cartographiée sur le règlement graphique) ou sur une zone de risques de remontée de nappes.

TERRASSEMENTS

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais

Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation,...

FACADES

1) Constructions neuves

a) Ordonnancement

Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les vérandas visibles d'un monument historique, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Les vérandas sont autorisées sur la façade arrière de la construction principale.

b) Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes. Les enduits seront lisses, grattés ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier ou bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont interdits :

- le blanc pur,
- le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, à l'exception d'éléments décoratifs de faïence,
- les matériaux de synthèse bruts
- les joints creux, ou réhaussés ou peints dans l'enduit.

Pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux seront en acier ou en aluminium peint et leur tonalité sera choisie en référence au nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat.

Les linteaux en bois ou imitation bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits.

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint d'une tonalité choisie en référence au nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU et seront en harmonie avec l'environnement le bâti avoisinant.

2) Constructions existantes

Les constructions principales et les annexes seront rénovées à l'identique dans un souci de conformité aux prescriptions du présent article.

Les extensions de constructions existantes doivent se faire en continuité de l'existant.

Pour l'isolation extérieure des constructions existantes, la finition devra reprendre les modénatures existantes ou courantes du village, ainsi que les matériaux (brique, pierre, enduit,...).

3) Façades commerciales

Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.

En règle générale, les ouvertures et percements seront organisés sur la façade commerciale du rez-de-chaussée en fonction de la disposition des ouvertures et percements de ou des étages supérieur(s).

A l'exception des façades de moins de 6 m, les montants verticaux des ouvertures et percements seront : alignés ou axés, sur les ouvertures ou les trumeaux de l'étage supérieur ou à défaut : des ouvertures en toiture (lucarnes, lanterneau ou châssis ouvrant).

Les volets à enroulement sont admis pour les vitrines, à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.

A l'exception des ouvertures d'accès, les percements devront conserver une allège (partie pleine, non vitrée) de 60 cm minimum par rapport au niveau du sol extérieur.

La façade commerciale sera constituée de matériaux identiques d'aspect et de couleur, au restant de la construction, et répondant aux dispositions ci-dessus.

TOITURES

1) Constructions neuves

a) Construction principale

Les toitures des constructions principales doivent être à 2 pentes. La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45 ° sur l'horizontale. Les toitures anciennes à restaurer pourront garder leur pente d'origine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

La couverture devra être réalisée en ardoise, en tuile plate ou mécanique sans cote verticale apparente, ou matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile plate ou mécanique ou de l'ardoise. Dimension 20X30 en pose droite.

Sont interdits tout débord de toiture en pignons supérieurs à un chevron, ainsi que l'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite préfabriqués.

Les souches de cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Elles ne comporteront pas de paroi inclinée, elles seront réalisées en pierre ou en briques rouges de pays, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques), ne devront pas être visibles des rues et espaces publics ainsi que des routes et chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils devront être intégrés au nu de la toiture. Leur couleur, aspect, et géométrie sera en rapport avec le matériau de couverture dominant.

b) Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des annexes accolées à la construction principale (façades et pignons) seront de préférence à double pente et en harmonie de pente et de matériau avec le bâtiment principal.

La pente des toitures des vérandas pourra être adoucie par rapport à celle de la construction principale, mais les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures des vérandas pourront être :

- de préférence en verre transparent ou translucide,
- en zinc,
- en cuivre,
- en bac acier couleur sombre (se référer au nuancier du Pays compiégnois en annexe du PLU),
- en polycarbonate transparent ou translucide,
- en fibrociment ton ardoise.

c) Annexes isolées

Les annexes implantées en limites séparatives peuvent avoir une toiture à une seule pente. Dans ce cas la pente de la toiture pourra être plus faible que celle de la construction principale tout en restant en harmonie avec celle-ci.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les annexes implantées à 3 mètres ou plus de la limite séparative devront avoir une toiture à double pente.

La couverture doit être en harmonie de matériaux avec la construction principale.

Les toits des abris de jardin seront en bois, zinc, fibrociment ton ardoise, shingle ou bac acier de couleur sombre (se référer au nuancier du Pays compiégnois annexé au PLU).

2) Dispositions relatives aux constructions existantes

Les toitures anciennes à restaurer pourront garder leur pente d'origine et seront rénovées à l'identique quant aux matériaux. Si cela est impossible elles seront rénovées selon les prescriptions pour les constructions neuves.

OUVERTURES

1) Constructions neuves :

a) En toiture :

Les châssis de toit sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils seront plus hauts que larges avec une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment existant. Ils devront être encastrés. Leur nombre sera limité.

Les lucarnes rampantes, les outeaux et les « chiens assis » sont interdits.

Les lucarnes devront garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront de forme traditionnelle. Leur largeur et leur hauteur devront être inférieure à celles des baies des étages inférieures.

b) En façades et pignons

Pour les façades et toitures des habitations et des annexes, les baies (à l'exclusion des portes et garages et des portails) doivent être nettement plus hautes que large, qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment existant et de style picard (petits bois)

Elles seront de préférence en bois peint (nuancier du Pays compiégnois en annexe du PLU, de préférence mat.)

Les volets doivent être en bois et peints, y compris les pentures, et dans le même ton que les volets. Les volets seront sans écharpe, soit à barres horizontales, soit en panneaux pleins, soit persiennés

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffrage soit placé à l'intérieur et que la fenêtre soit équipée de volets traditionnels comme décrits ci-dessus.

Les linteaux en bois ou imitation bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits

Les portes des habitations doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur = 1,45 minimum). Elles seront de préférence en bois plein, ou semi pleines et vitrage avec petits bois style picard.

Les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, et qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment. Elles seront en bois ou en aluminium.

Les fenêtres/verrières sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, et qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment. Elles seront avec montants verticaux en métal ou en bois.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils devront présenter une simplicité d'aspect.

Les portes de garage seront soit à deux battants, soit basculantes, soit sectionnelles verticales (les portes sectionnelles horizontales sont interdites). Elles seront de préférence en bois ou en aluminium ou en fer.

La largeur maximum autorisée est de 3 mètres.

2) Constructions existantes :

Les baies des constructions existantes pourront être remplacées à l'identique quant à leur gabarit et proportion. Elles seront de préférence en bois et de style picard. Le remplacement des volets sera selon les prescriptions décrites pour les constructions neuves. La tonalité des fenêtres et des volets sera choisie, de préférence mat, et en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois en annexe du PLU.

Les châssis de toit existants pourront être remplacés par des châssis de toit de mêmes dimensions et être encastrés.

Les volets à enroulement sont interdits sur les châssis de toit.

CLOTURES

1) Dispositions générales :

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- La tonalité des clôtures sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois annexé au PLU.
- Est interdit l'emploi :
 - à nu de matériaux destinés à être recouverts,
 - de PVC, de plaques de béton armé entre deux poteaux, les matériaux de synthèse bruts, parpaing, poteaux et plaques de béton moulés, plastique,
 - de bardage bois, de textiles occultant,
 - de thuyas, genévriers et cyprès.

2) Composition des clôtures :

- En bordure de voie comme en limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m et elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un barreaudage droit vertical et peint éventuellement doublé de haies vives d'essences locales.
- En bordure de voie, les clôtures doivent avoir une hauteur minimale de 1,50 m et être à dominante minérale afin de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- En limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essences locales, protégées ou non par un grillage.

Les portails et portillons seront droits (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites), en bois plein ou grilles pleines ; les grilles semi-ajourées ne sont autorisées que si la clôture est constituée d'un mur bahut conforme aux dispositions ci-dessus.

Les murs pleins et murs bahuts seront soit en pierre de taille, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en parpaings et enduit.

Les piliers encadrant le portail seront en pierre de taille ou dans les mêmes matériaux que la construction principale et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture ni à celle du portail.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS
ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS
OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)**

L'aspect extérieur, l'aménagement des abords des constructions, ainsi que les clôtures ne sont pas réglementés.

**DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI PROTEGE
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME**

Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux et mises en œuvre d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.

Les extensions, surélévation et transformation des façades et toitures ne sont pas autorisées.

La suppression de la modénature, des éléments architecturaux (comme les pans de bois en façade), des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles est interdite.

Les murs de moellons ou de pierre de taille seront préservés et restaurés. Ils ne pourront être détruits, sauf dans le cas de la création d'une ouverture permettant l'accès de véhicule au terrain qu'ils bordent ou d'un portillon permettant l'accès piéton.

Les portes de garages seront habillées de bois, sans imitation de panneaux ou relief et sans vitrage.

ARTICLE UB-12 Stationnement

Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur le terrain même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5 m et largeur : 2,50 m.

Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.

Normes

▪ Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement
- Pour les aménagements et changement de destination autre que vers de l'habitation, ces normes ne s'appliquent pas.
- Pour les constructions à usage de commerces / artisanat, de bureaux / services, ou d'hébergements, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons.
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

▪ Dispositions particulières pour les immeubles existants

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

ARTICLE UB-13

ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dispositions relatives aux espaces verts à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La gestion de l'espace doit permettre sa conservation dans son état initial (paysage de parc arboré, semi-ouvert, couvert à conserver, arbres de hauts jets...)

Obligation de planter :

▪ Principes généraux :

- On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales. Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. On pourra se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, annexée au règlement.

▪ Surfaces plantées minimum :

Au moins 20 % de la superficie totale du terrain doivent être traités en espace vert paysager en pleine terre.

ARTICLE UB-14 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE UB-15 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UB-16 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par des constructions de type pavillonnaire et de grandes propriétés.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UC-1

Les occupations et utilisations des sols interdites

- Les établissements à usage d'activité industrielle,
- les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur,
- Les caravanes ou camping-cars isolés hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation,
- Les établissements à usage d'activités à usage d'activité commerciale ou artisanale, comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) d'une surface supérieure à 200m².

ARTICLE UC-2

Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

- **Sont autorisés sous conditions :**
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées,
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16,
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif,
- Les bâtiments agricoles, dans la mesure où ils ne sont pas liés à l'élevage.
- Les établissements à usage d'activité artisanale ou commerciale, comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où leur surface est inférieure ou égale à 200m² et où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage,
- Les groupes de garages, dans la mesure où ils sont liés à une opération à usage d'habitation,
- Les éoliennes urbaines individuelles (micro-éolienne) dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et où elles ne sont pas situées dans les sites et les espaces protégés, ni dans les vues à préserver.

ARTICLE UC-3

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

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Voirie

- Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
 - prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.
- Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UC-4

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement et du plan de zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
- A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci sera réalisé. Ces secteurs sont repérés dans le schéma d'assainissement annexé au PLU.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves,

sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés dans le terrain qu'ils desservent.

▪ **Eaux résiduaire des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaire et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Dans le cas d'un terrain raccordable ou non sur le réseau unitaire :

- Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipés d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque terrain. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour décennale.
- Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l/s/ha par parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.

Réseaux divers

Les branchements privés, électriques, et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

Les lignes électriques et de télécommunications doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UC-5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UC-6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
- Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, un retrait sera autorisé pour édifier la construction à l'alignement des constructions existantes voisines.
- Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être implantée à plus de 30 m de l'alignement.

Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et privées soit en retrait.

ARTICLE UC-7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus et cours d'eau. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de la forêt domaniale.

Toute construction dont les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques (comme les pompes à chaleur) non adjacentes à la construction principale sont interdites dans la zone des 20 mètres autour des EBC et des boisements de la forêt domaniale de Compiègne.

7.1 Dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement

Les constructions (habitations et/ou annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales ou sur une seule limite séparative latérale.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de retrait (L) d'une construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction : $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Au-delà de la bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement

Seules les autres constructions (annexes, etc.) y sont autorisées.

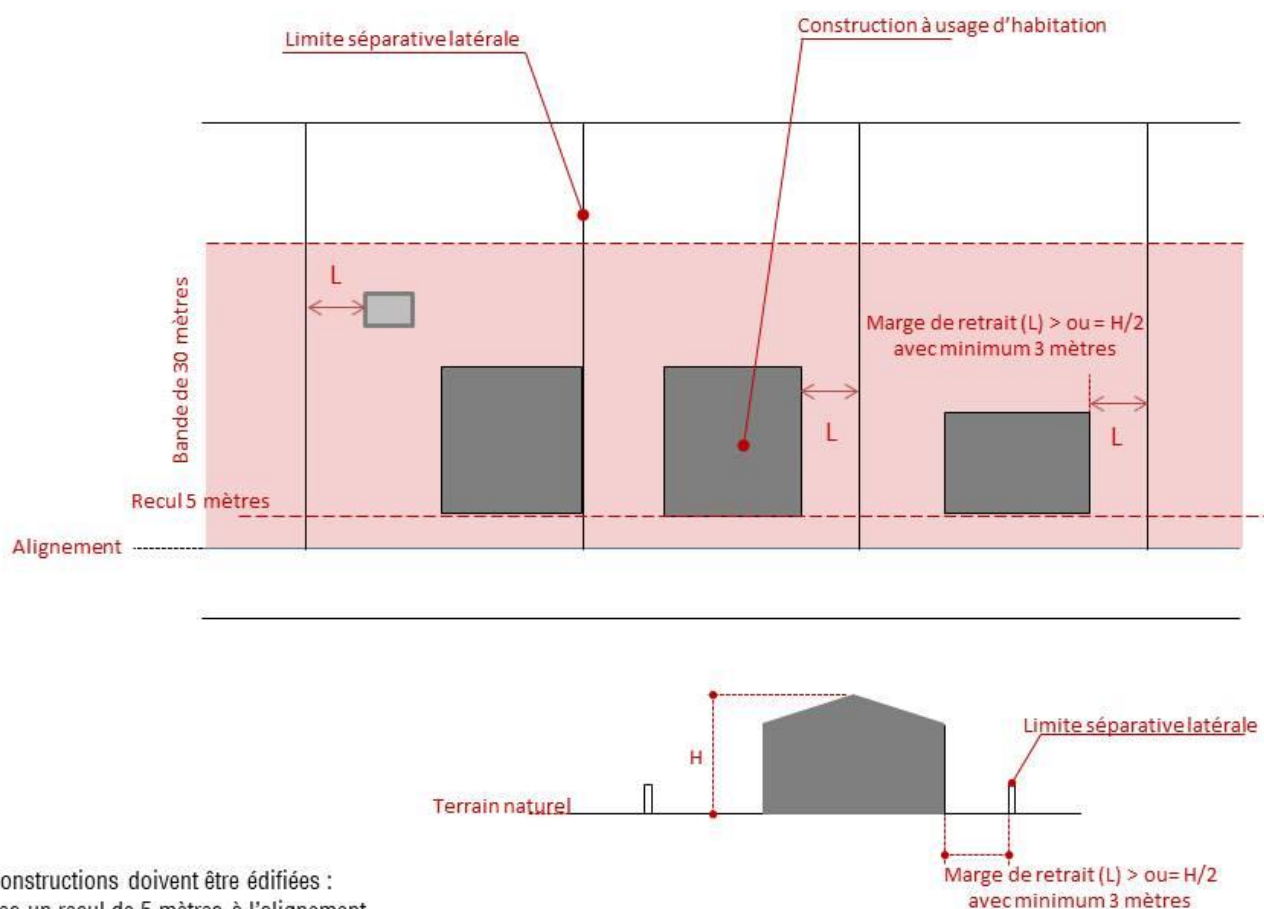
Les constructions doivent être implantées avec une marge de retrait (L') supérieur à la hauteur de la construction ($L' > H$) sans être inférieur à 3 mètres, sur toute la longueur des limites séparatives.

Dispositions applicables aux constructions existantes :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

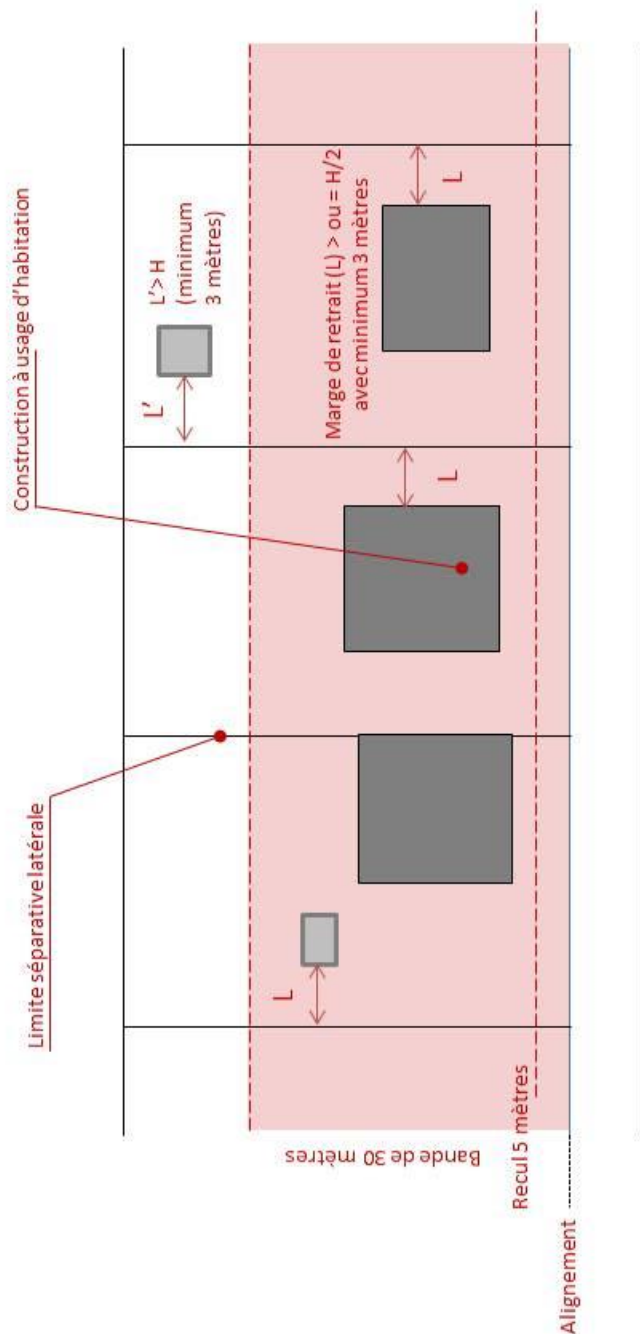
Schéma illustratif n°1 de l'article UC-7



Les constructions doivent être édifiées :

- avec un recul de 5 mètres à l'alignement
- avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m) ou sur une seule limite séparative

Schéma illustratif n°2 de l'article UC-7



- Toutefois pour des besoins d'harmonisation avec l'existant, un recul différent est possible, sans toutefois aller au-delà de la bande des 30 mètres (pour les constructions à usages d'habitations).
- Les constructions sont implantées avec une marge de retrait $L > \text{ou} = H/2$ (sans être inférieure à 3 m) ou sur une seule limite séparative.
- Les constructions (autres qu'usage d'habitations) construites au-delà de la bande des 30 mètres doivent être implantées avec une marge de recul supérieur à la hauteur de la construction ($L' > H$) sans être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UC-8

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

Disposition générale :

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux constructions.

Dispositions applicables aux constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.

ARTICLE UC-9

Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UC-10

Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 8 mètres mesurés du terrain naturel existant (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais), jusqu'au faîtage de la toiture.

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Terrains en pente

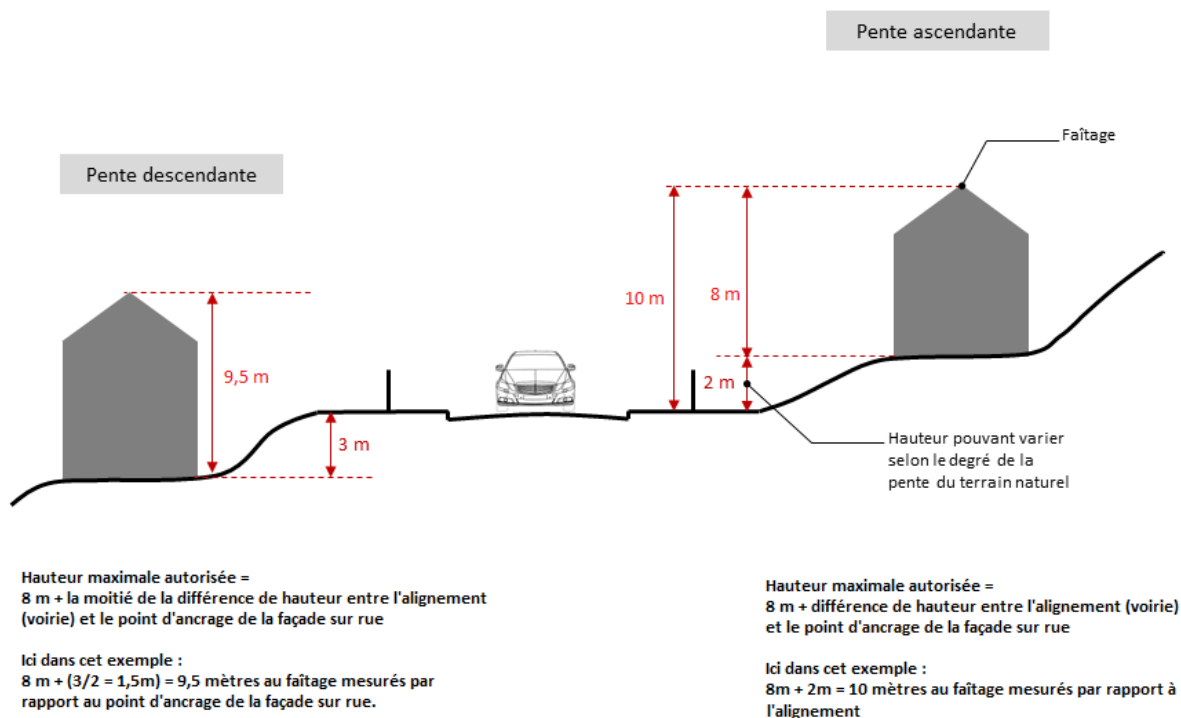
Dans le cas d'un terrain en pente, présentant une forte déclivité, la hauteur sera calculée soit à l'alignement soit au point le plus bas ou au point le plus haut du terrain naturel avant travaux, au droit de la façade sur rue de la construction, à condition :

- que l'intégration au site naturel et bâti et au relief soit parfaitement étudiée,
- que cette disposition soit justifiée pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

En cas de terrain en **pente ascendante**, la hauteur au faîtage, mesurée au droit de l'alignement ne saurait excéder 12 mètres augmentés de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.

En cas de terrain en **pente descendante**, la hauteur au faîtage, mesurée au droit de la construction, ne saurait excéder 12 mètres augmentés de la moitié de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.

En UC : hauteur au faîtage 8m



Dispositions applicables aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UC-11

Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

GENERALITES:

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures

Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine,...).

La tonalité des enduits, des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat.

Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, dispositifs de réception de télévision (antennes, paraboles, ...) ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (camping-car désaffecté, caravane, baraquement, autobus...).

Les constructions légères sont interdites.

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques), ne devront pas être visibles des rues et espaces publics ainsi que des routes et chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils devront être intégrés au nu de la toiture. Leur couleur, aspect, et géométrie sera en rapport avec le matériau de couverture dominant.

Les sous-sols sont interdits à proximité d'une zone humide avérée (selon le SMOA, cartographiée sur le règlement graphique) ou sur une zone de risques de remontée de nappes.

TERRASSEMENTS

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais.

Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation,...

FACADES

1) Constructions neuves

a) Ordonnancement

Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les vérandas visibles d'un monument historique, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Les vérandas sont autorisées sur la façade arrière de la construction principale.

b) Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes. Les enduits seront lisses, grattés ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier ou bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont interdits :

- le blanc pur,
- le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, à l'exception d'éléments décoratifs de faïence,
- les matériaux de synthèse bruts
- les joints creux, ou réhaussés ou peints dans l'enduit.

Pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux seront en acier ou en aluminium peint et leur tonalité se référera nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat.

Les linteaux en bois ou imitation bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits.

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint selon les références du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), et seront en harmonie avec l'environnement le bâti avoisinant.

2) Constructions existantes

Les constructions principales et les annexes seront rénovées à l'identique dans un souci de conformité aux prescriptions du présent article.

Les extensions de constructions existantes doivent se faire en continuité de l'existant (gabarit, matériaux, couleurs).

3) Façades commerciales

Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.

En règle générale, les ouvertures et percements seront organisés sur la façade commerciale du rez-de-chaussée en fonction de la disposition des ouvertures et percements de ou des étages supérieur(s).

A l'exception des façades de moins de 6 m, les montants verticaux des ouvertures et percements seront : alignés ou axés, sur les ouvertures ou les trumeaux de l'étage supérieur ou à défaut : des ouvertures en toiture (lucarnes, lanterneau ou châssis ouvrant).

Les volets à enroulement sont admis pour les vitrines, à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.

A l'exception des ouvertures d'accès, les percements devront conserver une allège (partie pleine, non vitrée) de 60 cm minimum par rapport au niveau du sol extérieur.

La façade commerciale sera constituée de matériaux identiques d'aspect et de couleur, au restant de la construction, et répondant aux dispositions ci-dessus.

TOITURES

1) Constructions neuves

a) Construction principale :

Les toitures des constructions principales doivent être à 2 pentes. La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45 ° sur l'horizontale.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

La couverture devra être réalisée en ardoise, en tuile plate ou mécanique sans cote verticale apparente, ou matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile plate ou mécanique ou de l'ardoise. Dimensions 20X30 en pose droite.

Sont interdits tout débord de toiture en pignons supérieurs à un chevron, ainsi que l'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite préfabriqués.

Les souches de cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Elles ne comporteront pas de paroi inclinée, elles seront réalisées en pierre ou en briques rouges de pays, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques), ne devront pas être visibles des rues et espaces publics ainsi que des routes et chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils devront être intégrés au nu de la toiture. Leur couleur, aspect, et géométrie sera en rapport avec le matériau de couverture dominant.

b) Annexes accolées à la construction principale :

Les toitures des annexes accolées à la construction principale (façades et pignons) seront de préférence à double pente et en harmonie de pente et de matériau avec le bâtiment principal.

La pente des toitures des vérandas pourra être adoucie par rapport à celle de la construction principale, mais les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures des vérandas pourront être :

- de préférence en verre transparent ou translucide
- en zinc
- en cuivre
- en bac acier couleur sombre (se référer au nuancier du Pays compiégnois annexé au PLU).
- en polycarbonate transparent ou translucide,
- en fibrociment ton ardoise.

c) Annexes isolées :

Les annexes implantées en limites séparatives peuvent avoir une toiture à une seule pente. Dans ce cas la pente de la toiture pourra être plus faible que celle de la construction principale tout en restant en harmonie avec celle-ci.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les annexes implantées à 3 mètres ou plus de la limite séparative devront avoir une toiture à double pente.

La couverture doit être en harmonie de matériaux avec la construction principale.

Les toits des abris de jardin seront en bois, zinc, fibrociment ton ardoise, shingle ou bac acier de couleur sombre (se référer au nuancier du Pays compiégnois annexé au PLU).

2) Dispositions relatives aux constructions existantes

Les toitures anciennes à restaurer pourront garder leur pente d'origine et seront rénovées à l'identique quant aux matériaux. Si cela est impossible elles seront rénovées selon les prescriptions pour les constructions neuves.

OUVERTURES

1) Constructions neuves

a) En toiture :

Les châssis de toit sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils seront plus hauts que larges avec une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment existant. Ils devront être encastrés. Leur nombre sera limité.

Les volets à enroulement sont interdits sur les châssis de toit.

Les lucarnes rampantes, les outeaux et les « chiens assis » sont interdits.

Les lucarnes devront garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront de forme traditionnelle. Leur largeur et leur hauteur devront être inférieure à celles des baies des étages inférieures.

b) En façades et pignons :

Pour les façades et toitures des habitations et des annexes, les baies (à l'exclusion des portes et garages et des portails) doivent être nettement plus hautes que large, qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment existant et de style picard (petits bois)

Elles seront de préférence en bois peint (nuancier du Pays compiégnois en annexe du PLU, de préférence mat.)

Les volets doivent être en bois et peints, y compris les pentures, dans le même ton que les volets. Ils seront sans écharpe, soit à barres horizontales, soit en panneaux pleins, soit persiennes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffrage soit à l'intérieur et que la fenêtre soit équipée de volets traditionnels comme décrits ci-dessus

Les linteaux en bois ou imitation bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits

Les portes des habitations doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur = 1,45 minimum). Elles seront en bois plein ou semi pleines et vitrage avec petits bois style picard.

Les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, et qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment. Elles seront en bois ou en aluminium.

Les fenêtres/verrières sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, et qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment. Elles seront avec montants verticaux en métal ou en bois.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils devront présenter une simplicité d'aspect.

Les portes de garage seront soit à deux battants, soit basculantes, soit sectionnelles verticales (les portes sectionnelles horizontales sont interdites). Elles seront de préférence en bois ou en aluminium ou en fer.

2) Constructions existantes

Les baies des constructions existantes pourront être remplacées à l'identique quant à leur gabarit et proportion. Elles seront de préférence en bois. Le remplacement des volets sera selon les prescriptions décrites pour les constructions neuves. La tonalité des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat..

Les châssis de toit existants pourront être remplacés par des châssis de toit de mêmes dimensions et être encastrés, et selon les prescriptions applicables aux constructions neuves.

Les volets à enroulement sont interdits sur les châssis de toit.

CLOTURES

1) Dispositions générales :

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- La tonalité des clôtures sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU).
- Est interdit l'emploi :
 - à nu de matériaux destinés à être recouverts,
 - de PVC, de plaques de béton armé entre deux poteaux, les matériaux de synthèse bruts, parpaing, poteaux et plaques de béton moulés, plastique,
 - de bardage bois, de textiles occultant,
 - de thuyas, genévriers et cyprès.

2) Composition des clôtures :

- En bordure de voie comme en limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m et elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un barreaudage droit vertical et peint éventuellement doublé de haies vives d'essences locales.
- En bordure de voie, les clôtures doivent avoir une hauteur minimale de 1,50 m et être à dominante minérale afin de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- En limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essences locales, protégées ou non par un grillage.

Les portails et portillons seront droits (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites), en bois plein ou grilles pleines ; les grilles semi-ajourées ne sont autorisées que si la clôture est constituée d'un mur bahut conforme aux dispositions ci-dessus.

Les murs pleins et murs bahuts seront soit en pierre de taille, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en parpaings et enduit. Les piliers encadrant le portail seront en pierre de taille ou dans les mêmes matériaux que la construction principale et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture de même que le portail.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

L'aspect extérieur, l'aménagement des abords des constructions, ainsi que les clôtures ne sont pas réglementés.

DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME :

Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux et mises en œuvre d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.

Les extensions, surélévation et transformation des façades et toitures ne sont pas autorisées.

La suppression de la modénature, des éléments architecturaux (comme les pans de bois en façade), des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles est interdite.

Les murs de moellons ou de pierre de taille seront préservés et restaurés. Ils ne pourront être détruits, sauf dans le cas de la création d'une ouverture permettant l'accès de véhicule au terrain qu'ils bordent ou d'un portillon permettant l'accès piéton.

Les portes de garages seront habillées de bois, sans imitation de panneaux ou relief et sans vitrage.

ARTICLE UC-12 Stationnement

Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur le terrain même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5 m et largeur : 2,50 m.

Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.

Normes

■ Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement
- Pour les aménagements et changement de destination autre que vers de l'habitation, ces normes ne s'appliquent pas.
- Pour les constructions à usage de commerces / artisanat, de bureaux / services, ou d'hébergements, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons.
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

■ Dispositions particulières pour les constructions existantes

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

ARTICLE UC-13

Espaces Boisés classés, Espaces verts protégés, Obligation de planter

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dispositions relatives aux espaces verts à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La gestion de l'espace doit permettre sa conservation dans son état initial (paysage de parc arboré, semi-ouvert, couvert à conserver, arbres de hauts jets...).

Obligation de planter :

▪ Principes généraux :

- On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales. Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. On pourra se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, annexée au règlement.

▪ Surfaces plantées minimum :

- Au moins 50 % de la superficie totale du terrain doivent être traités en espace vert paysager en pleine terre.

ARTICLE UC-14

Possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE UC-15
Obligations imposées en matière
de performances énergétiques et environnementales

| Sans objet

ARTICLE UC-16
Obligations imposées en matière d'infrastructures
et réseaux de communications électroniques

| Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

TITRE III – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone agricole. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées dans cette zone.

La zone comprend un sous-secteur à l'intérieur duquel des règles différentes sont prescrites :

- le sous-secteur Ah correspond à une zone agricole occupée par des constructions isolées non liées actuellement à l'exploitation agricole, qui n'est pas destinée à s'urbaniser.

D'autre part, certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE A-1

Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE A-2

Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dispositions générales :

- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont nécessaires à la surveillance, au gardiennage ou à l'exploitation des bâtiments agricoles et forestiers,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- Les aménagements et installations nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer,
- Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunications,
- Les ouvrages techniques, sanitaires ou d'intérêt collectif nécessaires au service public, sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et d'assurer une bonne insertion dans le site et paysage,
- Les éoliennes individuelles (micro-éoliennes), dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et où elles ne sont pas situées dans les sites et les espaces protégés, ni dans les vues à préserver,

Dispositions relatives au sous-secteur Ah :

En plus des occupations et utilisations des sols soumises à conditions autorisées en A, sont autorisés sous condition :

- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14,
- Les extensions, dans la mesure où elles ne créent pas de nouveau logement, et dans la limite de 30 m²,
- Les annexes détachées de la construction principale et piscine non couverte dans la limite de 50 m² cumulés d'emprise au sol, à condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant, et qu'elles soient situées à 50 mètres maximum du bâtiment principal à usage d'habitation.
- Les constructions et installations liées à l'activité de jardinage et d'entretien de l'espace, d'une superficie inférieure à 12 m²,
- les abris pour animaux fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 25 m².
- Les clôtures.

ARTICLE A-3

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

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Voirie

Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.

Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE A-4

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement et du plan de zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
- A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci sera réalisé. Ces secteurs sont repérés dans le schéma d'assainissement annexé au PLU.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur le terrain qu'ils desservent.

▪ **Eaux résiduaire des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaire et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Dans le cas d'un terrain raccordable ou non sur le réseau unitaire :

- Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipés d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque terrain. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour décennale.
- Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l/s/ha par parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.

Réseaux divers

Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE A-5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE A-6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Dispositions relatives au sous-secteur Ah :

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et privées soit en retrait, en harmonie avec le bâti existant.

Constructions existantes

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les corps de ferme existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et privées soit en retrait.

ARTICLE A-7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus et cours d'eau. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de la forêt domaniale.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de retrait (L) doit être au moins égale à la hauteur maximale (H) de la construction : $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Constructions existantes

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les corps de ferme existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE A-8

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

Disposition générale :

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions.

Dispositions applicables aux constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.

Constructions existantes

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les corps de ferme existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE A-9

Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE A-10

Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 15 mètres pour les constructions agricoles et 11 mètres pour les autres constructions, mesurés du terrain naturel existant (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) jusqu'au faîtage de la toiture.

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

ARTICLE A-11

Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

Généralités :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,

Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine,...).

La tonalité des enduits, des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat. Les sous-sols sont interdits à proximité d'une zone humide avérée (selon le SMOA, cartographiée sur le règlement graphique) ou sur une zone de risques de remontée de nappes.

TERRASSEMENTS

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais

Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation,...

BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

FACADES

1) Constructions neuves

a) Ordonnancement

Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les vérandas sont autorisées sur la façade arrière de la construction principale.

b) Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont interdits :

- le blanc pur,
- le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, à l'exception d'éléments décoratifs de faïence,
- les matériaux de synthèse bruts
- les joints creux, ou réhaussés ou peints dans l'enduit.

Pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux seront en acier ou en aluminium peint et leur tonalité se référera nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat.

Les linteaux en bois ou imitation bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits.

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint selon les références du nuancier du Pays compiégnois annexé au PLU et seront en harmonie avec l'environnement le bâti avoisinant.

2) Constructions existantes

Les constructions principales et les annexes seront rénovées à l'identique dans un souci de conformité aux prescriptions du présent article.

Les extensions de constructions existantes doivent se faire en continuité de l'existant (gabarit, matériaux, couleurs).

TOITURES

Les toits à une seule pente ainsi que les toitures terrasses sont interdits pour les constructions principales ainsi que les annexes isolées.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexés, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

La pente des toitures des constructions à usage artisanal et des équipements d'intérêt général ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

La pente des toitures des constructions à usage agricole ne doit pas être inférieure à 10° sur l'horizontale (cf. dispositions spécifiques ci-après).

Les toitures anciennes à restaurer pourront garder leur pente d'origine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

La couverture devra être réalisée en ardoise, en tuile plate ou mécanique sans côte verticale, ou matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile plate ou mécanique ou de l'ardoise.

Sont interdits tout débord de toiture en pignons supérieurs à un chevron, ainsi que l'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite préfabriqués ; seuls sont autorisés ceux réalisés au mortier de couleur pierre, sable ou Champagne.

Les souches de cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Elles déboucheront juste sous la ligne de faîtage et ne comporteront pas de paroi inclinée, elles seront réalisées en pierre ou en briques rouges de pays, à l'exclusion de tous autres matériaux.

Tout percement sera axé sur les baies ou trumeau des étages inférieurs.

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques), ne devront pas être visibles des rues et espaces publics ainsi que des routes et chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils devront être intégrés au nu de la toiture. Leur couleur, aspect, et géométrie sera en rapport avec le matériau de couverture dominant.

OUVERTURES

1) Constructions neuves :

a) En toiture :

Les châssis de toit sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils seront plus hauts que larges avec une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment existant. Ils devront être encastrés. Leur nombre sera limité.

Les volets à enroulement sont interdits sur les châssis de toit.

Les lucarnes rampantes, les outeaux et les « chiens assis » sont interdits.

Les lucarnes devront garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront de forme traditionnelle. Leur largeur et leur hauteur devront être inférieure à celles des baies des étages inférieures.

b) En façades et pignons

Pour les façades et toitures des habitations et des annexes, les baies (à l'exclusion des portes et garages et des portails) doivent être nettement plus hautes que large, qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment existant et de style picard (petits bois)

Elles seront de préférence en bois peint, de préférence mat (selon nuancier du Pays compiégnois en annexe du PLU.)

Les volets doivent être en bois et peints, y compris les pentures, dans le même ton que les volets. Ils seront sans écharpe, soit à barres horizontales, soit en panneaux pleins, soit persiennes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffrage soit à l'intérieur et que la fenêtre soit équipée de volets traditionnels comme décrits ci-dessus

Les linteaux en bois ou imitation bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits

Les portes des habitations doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur = 1,45 minimum). Elles seront en bois plein ou semi pleines et vitrage avec petits bois style picard.

Les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, et qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment. Elles seront en bois ou en aluminium.

Les fenêtres/verrières sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, et qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment. Elles seront avec montants verticaux en métal ou en bois.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils devront présenter une simplicité d'aspect.

Les portes de garage seront soit à deux battants, soit basculantes, soit sectionnelles verticales (les portes sectionnelles horizontales sont interdites). Elles seront en bois ou en aluminium ou en fer.

2) Constructions existantes :

Les baies des constructions existantes pourront être remplacées à l'identique quant à leur gabarit et proportion. Elles seront de préférence en bois. Le remplacement des volets sera selon les prescriptions décrites pour les constructions neuves. La tonalité des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat.

Les châssis de toit existants pourront être remplacés par des châssis de toit de mêmes dimensions et être encastrés, et selon les prescriptions applicables aux constructions neuves.

Les volets à enroulement sont interdits sur les châssis de toit.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES AGRICOLES

Les toitures terrasses et les pentes inférieures à 10° à l'horizontale sont interdites. Les matériaux de couverture doivent être d'aspect mat et de couleur semblable à celles traditionnelles (rouge flammé, gris très foncé). Les murs seront constitués de matériaux d'aspect mat et de couleur semblables à celles des matériaux traditionnels de maçonnerie (pierre, brique).

En cas de construction isolée en milieu naturel, les matériaux seront d'aspect mat et de couleur proche des couleurs dominantes environnantes (verts sombres, marrons, terre de sienne) afin de s'intégrer au paysage environnant.

CLOTURES

Est interdit l'emploi :

- à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- de PVC, de plaques de béton armé entre deux poteaux, les matériaux de synthèse bruts, parpaing, poteaux et plaques de béton moulés, plastique,
- de bardage bois, de textiles occultant,
- de thuyas, genévriers et cyprès.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS
ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS
OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)**

L'aspect extérieur, l'aménagement des abords des constructions, ainsi que les clôtures ne sont pas réglementés.

**ARTICLE A-12
Stationnement**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur le terrain même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible.

**ARTICLE A-13
Espaces Boisés classés, Espaces verts protégés,
Obligation de planter**

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A-14
Possibilités maximales d'occupation des sols**

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

**ARTICLE A-15
Obligations imposées en matière de performances
énergétiques et environnementales**

Sans objet

ARTICLE A-16
Obligations imposées en matière d'infrastructures
et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain

TITRE IV – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, protégée en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu.

Toute urbanisation en est exclue. Seuls quelques types d'aménagement y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage.

La zone comprend trois sous-secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- le sous-secteur Nj correspond à des parcs et jardins,
- le sous-secteur NI correspond à une zone naturelle spécifique destinée à accueillir des activités de loisirs et de sport,
- le sous-secteur Nh correspond à une zone naturelle occupée par des constructions isolées.

D'autre part, certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE N-1

Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE N-2

Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dispositions générales :

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées,
- Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages, et à la gestion des milieux naturels hors bâtis,
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer,
- Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées, tels ceux de balisage, de signalétique,...
- Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunications,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- Les clôtures.

Dispositions relatives au sous-secteur Nh :

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées,
- Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunications,
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14,
- Les extensions, dans la mesure où elles ne créent pas de nouveau logement, et dans la limite de 30 m²,
- Les annexes détachées de la construction principale et piscine non couverte dans la limite de 50 m² cumulés d'emprise au sol, à condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant, et qu'elles soient situées à 50 mètres maximum du bâtiment principal à usage d'habitation,
- Les constructions et installations liées à l'activité de jardinage et d'entretien de l'espace, d'une superficie inférieure à 12 m²,
- les abris pour animaux fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 25 m²,
- Les clôtures.

Dispositions relatives au sous-secteur Nj :

- Les constructions et installations liées à l'activité de jardinage et d'entretien de l'espace, d'une superficie inférieure à 12 m²,
- Les clôtures.

Dispositions relatives au sous-secteur NI :

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées,
- Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages. Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer,
- Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées, tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
- Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunications,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les équipements de sport de plein-air et leurs constructions d'accompagnement, à l'exclusion de tout logement,
- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont nécessaires à la surveillance, au gardiennage ou à l'exploitation des équipements et installations autorisées,
- Les installations ludiques liées à la présence de l'eau (sports nautiques, pêche, chasse,...) et leurs constructions d'accompagnement, à l'exclusion de tout logement,
- Les clôtures.

ARTICLE N-3

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

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Voirie

Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.

Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE N-4

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

Assainissement :

▪ Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement et du plan de zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
- A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci sera réalisé. Ces secteurs sont repérés dans le schéma d'assainissement annexé au PLU.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur le terrain qu'ils desservent.

Eaux résiduelles des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Dans le cas d'un terrain raccordable ou non sur le réseau unitaire :

Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipés d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque terrain. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour décennale.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l/s/ha par parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.

Réseaux divers

Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE N-5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE N-6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Dispositions relatives au sous-secteur Nh :

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et privées soit en retrait.

Dispositions relatives aux sous-secteurs Nj et Nl:

Les constructions doivent être édifiées selon un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et privées soit en retrait.

ARTICLE N-7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus et cours d'eau. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de la forêt domaniale.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, selon une marge de retrait (L) qui doit être au moins égale à la hauteur maximale (H) de la construction : $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE N-8

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

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions.

ARTICLE N-9 Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% du terrain.

Dispositions relatives aux sous-secteurs Nj :

Les constructions sont limitées à 12 m².

Dispositions relatives au sous-secteur NI:

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : l'emprise au sol est limitée à 30% du terrain.

ARTICLE N-10 Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 4 mètres mesurés du terrain naturel existant (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) jusqu'au faîtage de la toiture.

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte de le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions relatives au sous-secteur Nh :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder un maximum de 9 mètres mesurés du terrain naturel existant au faîtage de la toiture.

Dispositions relatives au sous-secteur Nj :

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 3 mètres mesurés du terrain naturel existant au faîtage de la toiture.

Dispositions relatives au sous-secteur NI :

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 7 mètres mesurés du terrain naturel au faîtage de la toiture.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : La hauteur absolue des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE N-11

Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

Généralités :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,

Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine, habitations uniquement enduites,...).

La tonalité des enduits, des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat.

Les sous-sols sont interdits à proximité d'une zone humide avérée (selon le SMOA, cartographiée sur le règlement graphique) ou sur une zone de risques de remontée de nappes.

TERRASSEMENTS

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel existant afin de minimiser les remblais ou déblais

Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation,...

FAÇADES

1) Constructions neuves

a) ordonnancement

Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les vérandas sont autorisées sur la façade arrière de la construction principale.

b) Matériaux et couleurs :

Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont interdits :

- le blanc pur,
- le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, à l'exception d'éléments décoratifs de faïence,
- les matériaux de synthèse bruts
- les joints creux, ou réhaussés ou peints dans l'enduit.

Pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux seront en acier ou en aluminium peint et leur tonalité se référera au nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat.

Les linteaux en bois ou imitation bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits.

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint selon les références du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), et seront en harmonie avec l'environnement le bâti avoisinant.

2) Constructions existantes :

Les constructions principales et les annexes seront rénovées à l'identique dans un souci de conformité aux prescriptions du présent article.

Les extensions de constructions existantes doivent se faire en continuité de l'existant (gabarit, matériaux, couleurs).

TOITURES

Les toits à une seule pente ainsi que les toitures terrasses sont interdits pour les constructions principales ainsi que les annexes isolées.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexés, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

La pente des toitures des constructions à usage artisanal et des équipements d'intérêt général ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures anciennes à restaurer pourront garder leur pente d'origine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

La couverture devra être réalisée en ardoise, en tuile plate ou mécanique, ou matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile plate ou mécanique ou de l'ardoise.

Sont interdits tous débords de toiture en pignons supérieurs à un chevron, ainsi que l'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite préfabriqués ; seuls sont autorisés ceux réalisés au mortier de couleur pierre, sable ou Champagne.

Les souches de cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Elles déboucheront juste sous la ligne de faîtage et ne comporteront pas de paroi inclinée, elles seront réalisées en pierre ou en briques rouges de pays, à l'exclusion de tous autres matériaux.

Tout percement sera axé sur les baies ou trumeau des étages inférieurs.

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques), ne devront pas être visibles des rues et espaces publics ainsi que des routes et chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils devront être intégrés au nu de la toiture. Leur couleur, aspect, et géométrie sera en rapport avec le matériau de couverture dominant.

OUVERTURES

1) Constructions neuves :

a) En toiture :

Les châssis de toit sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils seront plus hauts que larges avec une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment existant. Ils devront être encastrés. Leur nombre sera limité.

Les volets à enroulement sont interdits sur les châssis de toit.

Les lucarnes rampantes, les outeaux et les « chiens assis » sont interdits.

Les lucarnes devront garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront de forme traditionnelle. Leur largeur et leur hauteur devront être inférieure à celles des baies des étages inférieures.

b) En façades et pignons

Pour les façades et toitures des habitations et des annexes, les baies (à l'exclusion des portes et garages et des portails) doivent être nettement plus hautes que large, qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment existant et de style picard (petits bois)

Elles seront de préférence en bois peint, mat (selon nuancier du Pays compiégnois en annexe du PLU)

Les volets doivent être en bois et peints, y compris les pentures, dans le même ton que les volets. Ils seront sans écharpe, soit à barres horizontales, soit en panneaux pleins, soit persiennes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffrage soit à l'intérieur et que la fenêtre soit équipée de volets traditionnels comme décrits ci-dessus

Les linteaux en bois ou imitation bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits

Les portes des habitations doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur = 1,45 minimum). Elles seront en bois plein ou semi pleines et vitrage avec petits bois style picard.

Les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, et qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment. Elles seront en bois ou en aluminium.

Les fenêtres/verrières sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, et qu'elles aient une proportion et une disposition en harmonie avec le bâtiment. Elles seront avec montants verticaux en métal ou en bois.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils devront présenter une simplicité d'aspect.

Les portes de garage seront soit à deux battants, soit basculantes, soit sectionnelles verticales (les portes sectionnelles horizontales sont interdites). Elles seront en bois ou en aluminium ou en fer.

2) Constructions existantes :

Les baies des constructions existantes pourront être remplacées à l'identique quant à leur gabarit et proportion. Elles seront de préférence en bois. Le remplacement des volets sera selon les prescriptions décrites pour les constructions neuves. La tonalité des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier du Pays compiégnois (en annexe du PLU), de préférence mat..

Les châssis de toit existants pourront être remplacés par des châssis de toit de mêmes dimensions et être encastrés, et selon les prescriptions applicables aux constructions neuves.

Les volets à enroulement sont interdits sur les châssis de toit.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale..

CLOTURES

Est interdit l'emploi :

- à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- de PVC, de plaques de béton armé entre deux poteaux, les matériaux de synthèse bruts, parpaing, poteaux et plaques de béton moulés, plastique,
- de bardage bois, de textiles occultant,
- de thuyas, genévrier et cyprès.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS

OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

L'aspect extérieur, l'aménagement des abords des constructions, ainsi que les clôtures ne sont pas réglementés.

ARTICLE N-12 Stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible.

ARTICLE N-13

Espaces Boisés classés, Espaces verts protégés, Obligation de planter

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dispositions relatives aux espaces verts à requalifier au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à la mise en place d'une végétation caractéristique des zones humides (roselière,...).

Dispositions relatives aux espaces verts à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La gestion de l'espace doit permettre sa conservation dans son état initial (paysage de parc arboré, semi-ouvert, couvert à conserver, arbres de hauts jets...).

Obligation de planter :

▪ Principes généraux :

- On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales. On pourra se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, annexée au règlement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

▪ Surfaces plantées minimum :

- Au moins 80 % de la superficie totale du terrain doivent être traités en espace vert paysager en pleine terre.

ARTICLE N-14

Possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE N-15

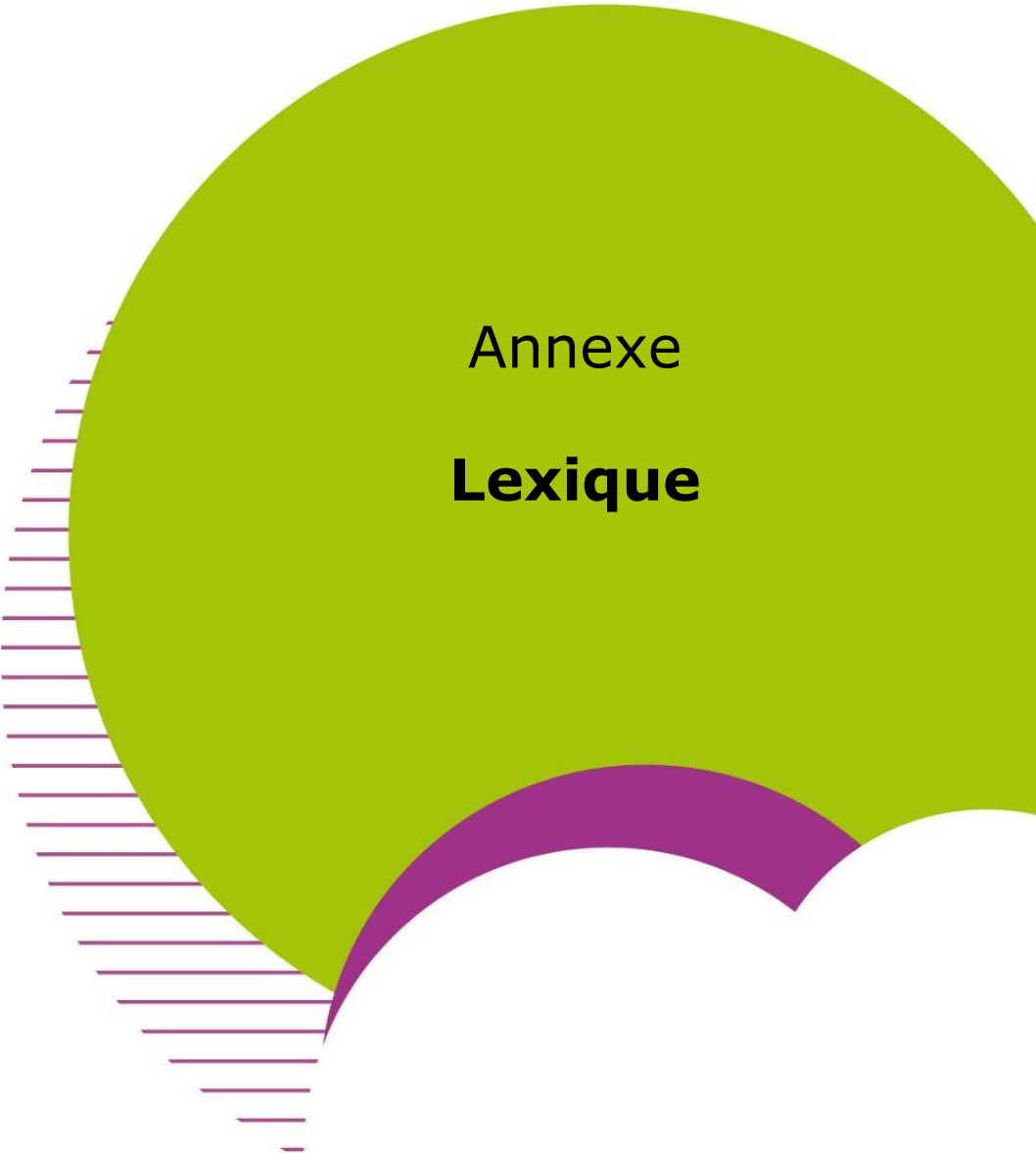
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE N-16

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.



Annexe **Lexique**

ALIGNEMENT

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

ARTISANAT

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

BAIES

Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-dessus). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

EMPLACEMENT RESERVE POUR EQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTERET GENERAL

En application de l'article L.123-1-5.8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

ENTREPOT

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

ESPACE BOISE CLASSE

Le classement d'un espace boisé en EBC permet d'assurer la conservation, la préservation, voire la création des bois, forêts et parcs, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, en empêchant tous les travaux qui pourraient les affecter. Il est régi par les articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

HABITATION

Cette destination comprend tous les logements.

HAUTEUR AU FAITAGE

La hauteur est calculé du terrain naturel (avant remblais éventuel) jusqu'au faîtage, c'est-à-dire jusque la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

En cas de terrain en pente, la hauteur peut être calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel jusqu'au faîtage, afin de majorer la hauteur en fonction de la pente.

HEBERGEMENT HOTELIER

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.O.S. ou au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme).

TERRAIN

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (exhaussement, remblais, etc.).

VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres sont améliorées pour inciter, dans une perspective de développement durable, à la qualité de ces espaces et privilégier les aménagements paysagers en pleine terre afin de lutter contre la tendance à l'imperméabilisation des sols.

ZONAGE DU PLU

Le zonage consiste à diviser le territoire couvert par le P.L.U. en différentes zones ou espaces à l'intérieur desquels s'appliquent les règles définies par le P.L.U. Un P.L.U. délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.



SIÈGE SOCIAL

PARC DE L'ILE
15/27 RUE DU PORT
92022 NANTERRE CEDEX

AGENCE DE LILLE :

CENTRE D'AFFAIRE TRIOPOLIS
46 RUE DES FUSILLÉS
BP20101
59652 VILLENEUVE D'ASCQ



Oise-les-Vallées

**Oise-les-Vallées
Agence d'urbanisme**

13, Allée de la Faïencerie 60100 CREIL
Tél. 03 44 28 58 58

| www.oiselavallee.org |